THE PLANNING ACT

# A GUIDE TO THE PLANNING ACT 1983

85-0468/

Additional copies of this publication are available direcly from: Ontario Government Bookstore, 880 Bay St., Toronto, or write to: Ministry of Government Services, Publications Services, 880 Bay St., Toronto, M7A 1N8, (416) 965-6015.

Price: $3.00

# A GUIDE TO THE PLANNING ACT 1983

Local Planning Policy Branch.
777 Bay Street
13th Floor
Toronto, Ontario
M5G 2E5

# INTRODUCTION

The 1983 **Planning Act** replaces Ontario's original **Planning Act**, which was introduced in 1946. The new Act is the result of a comprehensive review of Ontario's planning process which began with the report of the Planning Act Review Committee and later resulted in a White Paper on a new Act. Legislation is of necessity written in language designed for as precise an interpretation as possible in the courts, but this does not make for easy comprehension by laypersons. This guideline attempts to re-state the Planning Act in non-legal terms, but is intended to be used in conjunction with the Act and not as a substitute for it. The actual text of the legislation should be referred to when accurate reference is required.

References to The Minister and the Ministry mean "The Minister and the Ministry of Municipal Affairs and Housing".

The section and subsection numbers in the text refer to the corresponding sections of the **Planning Act**, 1983.

# CONTENTS


| Section | | Page |
|---|---|---|
| | 1. DEFINITIONS | 1 |
| **PART I:** | **PROVINCIAL ADMINISTRATION** | |
| | 2. MATTERS TO BE CONSIDERED BY THE MINISTER | 2 |
| | 3. POLICY STATEMENTS | 2 |
| | 4. DELEGATION OF MINISTER'S POWERS | 2 |
| | 5. FURTHER DELEGATION BY MUNICIPALITIES | 3 |
| | 6. PROVINCIAL CONSULTATION ON PUBLIC WORKS | 3 |
| | 7. GRANTS | 3 |
| **PART II:** | **LOCAL PLANNING ADMINISTRATION** | |
| | 8. PLANNING BETWEEN MUNICIPALITIES | 4 |
| | 9. JOINT PLANNING IN NORTHERN ONTARIO | 4 |
| | 10. PLANNING AREA IN UNORGANIZED TERRITORY | 4 |
| | 11. COMPOSITION OF PLANNING BOARD | 4 |
| | 12. BUDGET OF PLANNING BOARD | 5 |
| | 13. GRANTS TO PLANNING BOARDS | 5 |
| | 14. DUTIES OF PLANNING BOARDS | 5 |
| | 15. ADDITIONAL FUNCTIONS OF UPPER-TIER MUNICIPALITY | 5 |
| **PART III:** | **OFFICIAL PLANS** | |
| | 16. CONTENTS OF OFFICIAL PLAN | 6 |
| | 17. PROCEDURES FOR PREPARATION, ADOPTION, APPROVAL OF OFFICIAL PLAN | 6 |
| | 18. PREPARATION OF PLAN BY PLANNING BOARD | 8 |
| | 19. PREPARATION OF PLAN IN UNORGANIZED TERRITORY | 8 |
| | 20. LODGING OF PLAN | 8 |

21. AMENDMENT OR REPEAL OF PLAN AND WAIVING OF APPROVAL 8

22. REFERRAL TO OMB WHERE AMENDMENT IS REQUESTED 9

23. REQUEST BY MINISTER TO AMEND OFFICIAL PLAN 9

24. PUBLIC WORKS AND BY-LAWS TO CONFORM WITH PLAN 10

25. ACQUISITION OF LANDS IN ACCORDANCE WITH PLAN 10

26. NEED FOR REVISION OF PLAN 10

27. EFFECT OF UPPER-TIER PLANS 10

**PART IV: COMMUNITY IMPROVEMENT**

28. GENERAL PROVISIONS 11

29. AGREEMENTS ON STUDIES AND DEVELOPMENT 12

30. AGREEMENTS ON GRANTS FOR COMMUNITY IMPROVEMENT 12

31. PROPERTY STANDARDS BY-LAWS 12

32. GRANTS OR LOANS FOR REPAIR 15

33. DEMOLITION CONTROL FOR RESIDENTIAL PROPERTY 15

**PART V: LAND USE CONTROLS AND RELATED ADMINISTRATION**

34. ZONING BY-LAWS 17

35. HOLDING PROVISIONS 20

36. BONUS PROVISIONS 20

37. INTERIM CONTROL BY-LAWS 20

38. TEMPORARY USE PROVISIONS 21

39. CASH-IN-LIEU OF PARKING FACILITIES 21

40. SITE PLAN CONTROL 21

41. PARKLAND CONVEYANCE 23

42. METRIC CONVERSION 23

43. ESTABLISHMENT OF COMMITTEE OF ADJUSTMENT 24

44. POWERS OF COMMITTEE OF ADJUSTMENT TO GRANT MINOR VARIANCES 25

45. MOBILE HOMES 27

46. POWER OF MINISTER: ZONING, DEEMING PLANS OF SUBDIVISION 27

47. WHERE LICENCE ETC. NOT TO BE ISSUED 28

48. ENTRY AND INSPECTION 28

**PART VI: SUBDIVISION OF LAND**

49. SUBDIVISION CONTROL 29

50. PLANS OF SUBDIVISION 31

51. PROHIBITED LAND SALES 33

52. CONSENT TO LAND DIVISION 33

53. DELEGATION OF CONSENT AUTHORITY 36

54. DISTRICT LAND DIVISION COMMITTEE 36

55. LAND DIVISION COMMITTEE 36

56. VALIDATION 36

**PART VII: GENERAL**

57. MUNICIPAL ACT APPLIES TO LAND ACQUISITION 37

58. POWER TO CLEAR, GRADE, ETC. LAND 37

59. EXCHANGE OF LANDS 37

60. FAIR HEARING 37

61. ONTARIO HYDRO 37

62. EFFECT OF OMB APPROVAL 37

63. NO PETITION TO CABINET 38

64. RESUMPTION BY MINISTER OF MATTERS REFERRED TO OMB 38

65. EFFECT OF DELEGATE'S APPROVAL 38

66. PENALTY 38

67. ASSESSMENT ACT DISCLOSURE 38

68. TARIFF OF FEES 38

69. REGULATIONS 39

70. CONFLICT WITH OTHER ACTS 39

71. TRANSITION PROVISIONS, OFFICIAL PLANS 39

72. TRANSITION PROVISIONS, PLANNING BOARDS 39

73. CHAPTER 379, R.S.O. 1980 REPEALED 39

74. MATTERS CONTINUED UNDER OLD ACT 40

75. COMMENCEMENT OF NEW ACT 40

76. SHORT TITLE 40

# DEFINITION

## SECTION 1. DEFINITIONS

This section sets out the definitions required to interpret the revised Planning Act. Although most of the definitions are straightforward, there are now two definitions for both "local municipality" and "municipality". The term "municipality" incorporates counties and regional type municipalities, as well as all types of "local municipalities". Whenever the term "local municipality" is used it **only** refers to cities, towns, villages and townships whereas the term "muncipality" includes **all** types of municipalities.

The other significant definition is "official plan". The definition indicates that the main purpose of an official plan is to guide a municipality's physical development, but in doing so an official plan may have regard to social, economic and environmental matters.

# PART I: PROVINCIAL ADMINISTRATION

This part of the Planning Act formally defines the role of the Province in municipal planning and sets out the general matters of provincial interest, implementation procedures, general administration and delegation of approval functions.

## SECTION 2. MATTERS TO BE CONSIDERED BY THE MINISTER

This section establishes a basis for the activities of the Minister and sets down a checklist of provincial concerns for councils, boards and other agencies which will be considered by the Minister in safeguarding planning interests at the provincial level.

Other expressions of provincial concern may be found in regulations, which have the full force of law, and in guidelines, which are of an advisory nature only.

## SECTION 3. POLICY STATEMENTS

This important section enables the Minister independently, or with another Minister, to issue a policy statement on a specific planning matter of provincial interest. A policy statement is a formal means of letting the public know what the Government's position is on a specific planning issue; e.g. the protection of agricultural lands.

Prior to issuing a policy statement, subsection (2) requires the Minister to consult with parties that may be considered to be affected by the policy statement. Once the policy statement has been approved by the Cabinet, subsection (3) provides for its distribution and publication in the **Ontario Gazette**.

Although intended to have more weight than a guideline, a policy statement does not have the same force as a regulation. Subsection (5) says that provincial agencies and all municipal councils must "have regard to" policy statements. Policy statements remain in effect until formally withdrawn or amended.

## SECTION 4. DELEGATION OF MINISTER'S POWERS

Upon request, any of the Minister's approval authority under the **Planning Act** and other related Acts may be delegated to a municipal council or to a planning board in unorganized territory. In the past, this delegation has largely been limited to regional municipalities. In the future the Minister's policy will enable, for example, counties, separated towns and cities not in regions to request delegated authority, other than the authority to approve their own official plan.

Before delegating authority, the Minister will ensure that the delegated body has the resources to carry out the specific activities. The criteria for determining whether or not delegation would occur, include appropriate official plan coverage, permanent professional planning staff, approved administrative procedures and adequate financial resources.

Where the Minister has delegated approval authority to a council or planning board under subsections (1) and (2), it acquires all ministerial powers, rights and responsibilities, except for the authority to approve its own official plan or amendments.

Subdivision, condominium and official plan powers are delegated by order of the Minister. Monitoring of consent and minor variance decisions or commenting on zoning by-laws to the OMB is simply an administrative function delegated by the Ministry staff on behalf of the Minister.

In addition to authority under the **Planning Act**, the Minister may also delegate authority

- to approve descriptions under section 50 of the **Condominium Act**;
- to approve by-laws altering, diverting or closing roads in registered plans under subsection 298(11) of the **Municipal Act**;
- to approve under subsection 306(2) of the **Municipal Act**, the laying out of highways of less than 20 metres (or more than 30 metres); and
- to consent to the making of judge's orders under subsection 82(3) of the **Registry Act**, or section 145 of the **Land Titles Act**, amending registered plans of subdivision that were approved by the Minister.

The Minister may make any delegation subject to specific conditions, and can also withdraw the delegation, either with respect to a particular application or to the entire function.

## SECTION 5. FURTHER DELEGATION BY MUNICIPALITIES

Authority delegated by the Minister may, in turn, be delegated by the municipal council receiving the authority to a committee of its council or to an appointed official. Such delegation may be subject to conditions and may be withdrawn by the council. However, the approval of official plans and their amendments **must** remain the responsibility of the elected council.

Under subsection (2), this further delegation also applies, in northern Ontario only, to the giving of consents under section 52. Where a council in northern Ontario has been delegated consent authority by the Minister, the council may further delegate this authority to a committee of adjustment. (In southern Ontario, consent authority is directly assigned by the legislation to upper-tier municpalities — see also section 53: Delegation of Consent Authority).

## SECTION 6. CONSULTATION ON PUBLIC WORKS

Before carrying out any undertaking that may directly affect a municipality, provincial agencies and Ontario Hydro must consult with the municipality and have regard to the municipality's established planning policies. This also applies to undertakings by provincial ministries and carried out by other agencies.

## SECTION 7. POWER TO MAKE GRANTS

The Minister may make grants of money for planning purposes. For example, grants for the planning and implementation of community improvement projects, municipal housing policy studies, official plan preparation or zoning by-law preparation, energy conservation studies related to land use and planning administration grants for work undertaken in unorganized territories by planning boards.

# PART II: LOCAL PLANNING ADMINISTRATION

Part II sets out the provisions for planning that are **not** carried out directly by municipal council under provisions in other sections of the Act. Much of the part involves planning between municipalities and the special provision for joint planning in northern Ontario.

## SECTION 8. PLANNING BETWEEN MUNICIPALITIES

The council of a municipality may appoint a planning advisory committee which can be made up of elected or non-elected persons. Two or more municipalities may, by agreement, establish a joint planning advisory committee to plan for matters of mutual concern.

A planning advisory committee is not a planning board, and no provincial approval is needed to establish one. The difference is that a planning board is a body corporate with specific powers defined in legislation. A planning advisory committee, on the other hand, performs only the duties assigned to it by the municipal council. The elected council is the only body legislatively responsible for planning authority and must make all final decisions.

## SECTION 9. JOINT PLANNING IN NORTHERN ONTARIO

Much of northern Ontario is so sparsely populated that it has no municipal organization, and other than the Regional Municipality of Sudbury, there is no regional or county government to form the basis for joint planning organization, as is the case in southern Ontario.

In the territorial districts of the north, the Minister may define planning areas made up of two or more organized municipalities or unorganized territory and organized municipalities together.

It should be noted that joint planning boards in northern Ontario are the only planning boards that remain in the province unless a planning area is made up entirely of unorganized territory, as described in section 10. This should be kept in mind when reading sections 10 to 14.

The Minister defines the area and the number of board members to be appointed by the council or councils, appoints members to represent the unorganized area and specifies the length of their appointed term.

## SECTION 10. PLANNING AREA IN UNORGANIZED TERRITORY

Where it is neccessary to establish a planning area in northern Ontario made up entirely of unorganized territory, the Minister defines the area, names it and appoints the planning board members.

## SECTION 11. COMPOSITION OF PLANNING BOARD

A planning board must annually elect a chairman and vice-chairman. A majority of the members make a quorum. The board must appoint a secretary-treasurer, who may be one of their number. A planning board is a body corporate with a corporate seal, and executed documents must be signed by the chairman or the vice-chairman, and the secretary-treasurer.

## SECTION 12. BUDGET OF PLANNING BOARD

A planning board must submit annually an estimate of its financial requirements to the council of each municipality in the planning area. If more than one municipality is involved, a statement must be included of the proportion to be charged to each municipality.

The estimates may be approved as submitted, or they may be amended and approved by the councils involved. The estimates are binding when approved by the councils of municipalities representing more than half the population of the planning area. If a council is not satisified with the apportionment an appeal may be made to the Municipal Board and the Board's decision is final.

## SECTION 13. GRANTS TO PLANNING BOARD

In addition to the money received in accordance with the estimates described in section 12, a planning board may receive additional sums if work is required which had not been foreseen in the budget. If the work is not of benefit to all the municipalities in a planning area, it is possible for it to be financed only by the benefiting municipalities.

## SECTION 14. DUTIES OF PLANNING BOARDS

The duty of a planning board is to provide advice and assistance on planning matters referred to it by the council or councils of the municipalities in the planning area. If the planning area includes unorganized territory, such advice and assistance may also be sought by the Minister.

The primary task of a planning board is the preparation of an official plan, but it may also be asked for advice on zoning, community renewal, subdivision applications and other planning problems. A planning board must prepare an official plan and this is the only task the Act specifically assigns to the planning board. Other tasks such as giving advice on zoning, community renewal, subdivision applications or other planning problems are only performed at the request of a council.

## SECTION 15. ADDITIONAL FUNCTIONS OF UPPER-TIER MUNICIPALITY

A county or regional municipality may be able to provide a professional planning service which the individual local municipalities in the area find uneconomical to provide separately. By agreement between the two levels, the upper-tier municipality may assume any planning authority or function that the lower-tier may have under the Act or give advice and assistance on planning matters.

# PART III: OFFICIAL PLANS

This part of the Act covers all aspects of a municipality's statutory power to prepare an official plan. The sections deal with the content of the plan, its preparation, notice, adoption, approval, amendment and review.

## GENERAL DESCRIPTION

An official plan is a document in which the planning and development policies of a municpality or of a planning area are described. The policies may also affect development under the jurisdiction of a local board (e.g. school board, utility commission).

The plan is made up of maps and a text. One of the maps is usually a future land use plan, showing for example where industry and commerce are expected to locate, and which areas are intended to be reserved for residential uses. The corresponding text explains what the various designations on the map really mean. For instance, within the broad category of residential use, the text would clarify at what density development could occur and whether parks, schools, local stores, apartment buildings, public utilities and home occupations are included. It might also specify under what circumstances such uses would be permitted.

Other main portions typically deal with the road network, the water supply and sewerage systems to service development, the staging of development areas, the distribution of different types of parks throughout the planning area, etc.

## SECTION 16. CONTENTS OF OFFICIAL PLAN

The term "official plan" is defined in subsection 1(h) to mean a document providing guidance for the physical development of a municipality, while having regard to relevant social, economic and environmental matters. Section 16 elaborates on this definition by noting that the plan may indicate the manner in which the objectives of the plan will be attained, and how public participation will take place, for both official plan amendments and zoning by-laws. (See also subsections 17(4) and 34(14)).

## SECTION 17. PROCEDURES FOR PREPARATION, ADOPTION, APPROVAL OF OFFICIAL PLAN

The authority to prepare an official plan is assigned directly to the elected council of municipalities (including counties and regions). Although planning advisory committees, joint planning boards (in northern Ontario only) or other committees of council may assist in the preparation of an official plan, the final decision regarding the plan rests with the council.

### Preparation of the Official Plan: 17(1)- (5)

Before adopting an official plan or amendment, the council of a municipality must publicize its proposed plan and make information available on it in accordance with a procedure set out in a provincial regulation (subsection 2). This includes holding a public meeting to discuss the proposed plan for which at least 30 days notice must be given (subsection 3).

As an alternative to subsections 17(2) and (3), subsection (4) provides that a municipality may process a proposed plan or amendment in accordance with its own public involvement

procedures, but these must be established in the municipal official plan and approved by the Minister (see also section 16).

In addition to providing information and an opportunity to submit comments on a proposed plan to the public, subsection (5) extends this requirement to boards, commissions, authorities or agencies that the council considers may also be affected.

**Adoption of the Official Plan: 17(6)- (8)**

When public involvement requirements have been met, the council may adopt the plan or amendment, by by-law, and submit it for approval, either to the Minister or to the upper-tier municipality, if the Minister's authority has been delegated (see section 4 — Delegation of Minister's Powers).

When the plan or amendment is adopted, subsection (7) requires the clerk of the municipality to compile a record of materials listed in the legislation and forward this information to the Minister.

Within 15 days of council adopting the plan or amendment, subsection (8) requires the clerk to give notice to all persons that filed a written request to be notified and to each body that submitted comments.

**Approval of the Official Plan: 17(9)- (10)**

The Minister may confer with anyone he considers may have an interest in the plan or amendment, and then may approve the plan, or refuse to approve it or approve it subject to modifications. Before rejecting or modifying a plan, the Minister must consult with the municipal council. Also, the Minister may approve only a part of the plan and possibly approve additional parts later.

**Referral of the Official Plan to the Municipal Board: 17(11)- (13)**

Another option is for the Minister to refer part or all of a plan to the Municipal Board. This allows issues to be aired at a public hearing before an independent tribunal. If an individual or an agency requests that the plan be referred to the Municipal Board, the Minister is obliged to refer it, unless that request is not made in good faith or is frivolous or vexatious or is made only for the purpose of delay. To help the Minister form an opinion, a request for referral must be supported by written reasons. If the Minister refuses to refer the plan to the Board, a written explanation for the refusal must be given.

**Parties to a Referral: 17(14)- (16)**

The person or body asking for a referral and the municipality are automatically parties to the referral. This gives them certain rights to present evidence and cross-examine witnesses at the Municipal Board hearing. The Board may add other persons, including the Minister, as parties to the referral. Persons who are not parties may be permitted to make representations at the hearing.

**Ontario Municipal Board Hearing and Decision: 17(17)- (18)**

Once the Minister has referred a plan or amendment to the Municipal Board, the Board holds a hearing with notice given to the parties, and to such other persons or bodies as the Board considers appropriate. (See also section 64 Resumption by Minister of Matters Referred to the Ontario Municipal Board.)

Under subsection (18) the Board may make any decision that the Minister could have made (i.e. 17(9)–(10)).

**Provincial Interest in a Referral: 17(19)–(21)**

If the Minister considers that a provincial interest may be affected by a plan referred to the Municipal Board, he may so advise the Board not later than 30 days before the hearing starts. The Board then holds its hearing and makes a decision in the usual way, however, the Board's decision is not final and binding until confirmed by Cabinet.

The Cabinet may also vary or rescind the decision of the Board on matters of provincial interest.

## SECTION 18. PREPARATION OF PLAN BY PLANNING BOARD

A plan prepared by a joint planning board in northern Ontario must be submitted to each municipal council in the planning area after it has been prepared to the satisfaction of a majority of the members of the board. After going through the public participation process described in subsections 17(2) to (6), each council may adopt the plan by by-law and send a certified copy of the adopting by-law to the secretary-treasurer of the planning board.

When the secretary-treasurer of the planning board has received a copy of the adopting by-law from a majority of the councils to which the plan was submitted, the plan is sent to the Minister for approval, in accordance with the process described in section 17, and all of the provisions of section 17 apply.

## SECTION 19. PREPARATION OF PLAN IN UNORGANIZED TERRITORY

In a planning area consisting solely of unorganized territory, the planning board must provide for public participation in the preparation of the plan. Subsequently, the board proceeds to adopt the plan, in accordance with the provisions of section 17, as if it were a municipal council and the secretary-treasurer were a municipal clerk.

## SECTION 20. LODGING OF PLAN

Copies of an approved official plan must be lodged by the clerk in the Minister's office* and the office of the clerk of each municipality specified by the Minister. The clerk of the municipality of which the plan applies keeps a copy on record. If the plan applies to more than one municipality, the lodging of these copies must be done by the clerk of the municipality with the largest population. All these copies must be available for public inspection during normal office hours.

## SECTION 21. AMENDMENT OR REPEAL OF PLAN AND WAIVING OF APPROVAL

No official plan remains static. The Act provides for amendments to an official plan, each amendment being a legal document and part of the official plan itself.

An amendment to an official plan may represent a change in policy with respect to permitted development. For example, if it is decided to permit industrial development in an area shown as "Rural" on the land use map, an amendment to the official plan would be required before the zoning by-law may be amended to permit the industrial use.

---

* The Minister's copy is kept in the Plans Administration Branch of the Ministry.

Some amendments to the official plan may simply refine the existing policy. For example, a detailed amendment may be prepared for an area designated for residential use. The amendment would show more details about the types of dwellings to be permitted in different parts of the neighbourhood (single-family, semi-detached, townhouses, walk-up apartments, high-rise apartments, etc.) and the location of parks, schools and other neighbourhood facilities.

All the provisions of section 17 apply also to each amendment to the plan, or to a repeal. "Repeal" means that an existing official plan is rescinded.

Where an official plan was prepared by a planning board in northern Ontario, a municipal council may initiate an amendment or a repeal affecting its own municipality.

**Waiving of Approval: 21(2)**

If the Minister (or his delegate) decides that no provincial interest is involved, and if no request is received to refer an amendment to the Municipal Board, approval may be waived and the amendment is automatically given the same status as an amendment approved by the Minister.

## SECTION 22. REFERRAL TO ONTARIO MUNICIPAL BOARD WHERE AMENDMENT IS REQUESTED

If an individual wants to have the official plan amended and the council refuses to amend the plan or ignores the request, that person may, after 30 days, request the Minister to refer the proposed amendment to the Municipal Board. The same applies if a planning board refuses or ignores a request to amend a plan, in an area containing unorganized territory, where a planning board is responsible for initiating amendments.

When the Minister has studied the request and conferred with the council or any other affected agency (as provided in subsection 17(9)), he may decide whether to refer the request to the Municipal Board or not. If it is decided to refer the request but there is a provincial interest involved, the Board must be informed not later than 30 days before the hearing date on the referral and the same procedure is followed as described on page 8 (Provincial Interest in a Referral).

## SECTION 23. REQUEST BY MINISTER TO AMEND OFFICIAL PLAN

In order to implement policy statements issued under section 3 it may be necessary to amend municipal official plans to incorporate the policy. This may well happen voluntarily by a locally-initiated amendment, but the Minister has the power to make the necessary amendment himself if the matter is urgent enough and the council is unwilling.

Before amending an official plan on his own initiative, the Minister may request the Ontario Municipal Board to hold a hearing on the matter. If anyone requests a hearing, the Minister must refer the matter to the Board unless the request is not felt to be in good faith, or is frivolous or vexatious, or is made only for the purpose of delay.

When the matter has been referred to the Ontario Municipal Board, the Board gives notice, holds a hearing and accepts submissions on the matter. The Board makes a decision on whether the proposed amendment (or an alternative form of amendment) should be made. The Board's decision, however, is not final and binding unless confirmed by Cabinet.

The Cabinet may also vary or rescind the decision of the Board and may direct the Minister to amend the plan as it determines.

## SECTION 24. PUBLIC WORKS AND BY-LAWS TO CONFORM WITH PLAN

Although an official plan does not directly restrict land use or cause anything to happen, its legal effect is substantial, mainly because several things may not occur, except in conformity with the plan. Specifically, no municipal by-law may be passed and no public work may be undertaken if it conflicts with the official plan.

However, a council may undertake studies and take preliminary steps for a public work in conflict with the official plan as long as work is not begun on the undertaking itself.

### Zoning Amendment Implementing Official Plan Amendment: 24(2)

If a proposed development requires amendments to both the official plan and the zoning by-law, it is not necessary to wait until the official plan amendment is approved by the Minister before council passes the implementing zoning by-law amendment. As long as council does not adopt the zoning amendment before the official plan amendment, the processing of both documents may occur concurrently. (Without this exception clause, a careful reading of subsection 24(1) would require the processing of the official plan amendment to be completed before council could legally pass the corresponding zoning amendment.)

### Deeming a Zoning By-law to Conform: 24(4)

If a zoning by-law is passed and no one appeals it, or if an appeal is launched and dismissed, the by-law is deemed to conform with the official plan. This provision is necessary to avoid legal action against the by-law, years after it is in force.

## SECTION 25. ACQUISITION OF LANDS IN ACCORDANCE WITH PLAN

A municipality may acquire and hold land for the purpose of developing any feature of the official plan, provided that it has an official plan with provisions relating to the acquisition of land, and those provisions have been approved since the coming into force of a similar clause in the **Planning Act** in 1974.

## SECTION 26. NEED FOR REVISION

Every municipality that has adopted an official plan and had it approved must hold a special council meeting, at least once every five years, to consider whether the official plan should be revised. Notice must be given as set out in subsection 26(2). In addition, the Minister may direct a council at any time to undertake a revision of an official plan, if for example it has become very out-of-date.

## SECTION 27. EFFECT OF UPPER-TIER PLANS

When a regional, county, metropolitan or district official plan is approved by the Minister, every local official plan and zoning by-law in the area must be amended to conform. The upper-tier council may initiate these amendments, if necessary, after waiting one year from the approval of the upper-tier official plan.

Where a conflict between an upper and lower-tier plan exists, subsection 27(4) provides that the upper-tier plan prevails, but in all other respects the local official plan remains in full force and effect.

# PART IV: COMMUNITY IMPROVEMENT

This Part of the Act deals with the renewal or improvement of existing development. As attitudes and priorities change, the name of the process also changes. What started out as urban renewal and redevelopment has more recently become known as improvement.

## SECTION 28. GENERAL PROVISIONS

### Community Improvement Project Area: 28(1), (2)

A local council may, by by-law, designate a **community improvement project area** if there is an official plan in effect which contains provisions relating to community improvement in the municipality.

### Land Acquisition: 28(3)

In a community improvement project area, land may be acquired and cleared or otherwise prepared for community improvement. The Minister's approval is required for the acquisition if it occurs before the approval of the community improvement plan. The Minister's approval is not required when acquisition occurs after approval of the community improvement plan.

### Community Improvement Plan: 28(4)

The next step is usually the preparation of a **community improvement plan**. The process for the preparation of a community improvement plan and for preparing amendments is the same as the process for an official plan and official plan amendments, described in subsections 17(2)-(21) and subsections 21(1), (2). However, a community improvement plan does not form part of the official plan.

### Deemed Community Improvement Plan: 28(5)

Subsection 28(5) of the new Act gives the Minister the authority to deem the official plan provisions on community improvement to be a community improvement plan for the purposes of implementation. This section will likely have very limited application and will only be used in situations where a two stage policy and plan process would serve no useful purpose. An example of such a situation would be a small municipality which has a single project area ready for immediate implementation.

### Improvements on Acquired Lands: 28(6)

A municipality may erect buildings and repair, rehabilitate or improve buildings on the acquired land, in accordance with the plan and may dispose of any such land and buildings.

### Grants or Loans: 28(7), (8)

A municipality may make grants or loans to owners in a community improvement project area to pay for all or part of the cost of rehabilitation in accordance with the plan. A loan and the interest on it may be collected over a period of years by adding it to the tax bill, as described in subsections 32(2)-(3).

### Control on Land Disposed Of: 28(9), (10)

If land in a community improvement project area is to be sold, leased or otherwise disposed of, before a zoning by-law is passed to implement the plan, the person acquiring the land must sign an agreement to maintain the property in conformity with the plan. The

agreement may be registered against the land and can be enforced against subsequent owners or tenants. However, while the plan is being prepared, the municipality may lease any land in the area for any purpose up to three years at a time.

**Dissolution of Area: 28(12)**

After the community improvement plan has been carried out, the council may by by-law dissolve the community improvement project area.

## SECTION 29. AGREEMENTS ON STUDIES AND DEVELOPMENT

With the Minister's approval, a municipality may enter into an agreement with any governmental authority or agency, including, for example, a federal agency such as Canada Mortgage and Housing Corporation, for the carrying out of studies and the preparation and implementation of plans and programs for the development or improvement of the municipality.

It should be noted that subsection (2) permits a municipality to enter into an agreement with another municipality without ministerial approval.

## SECTION 30. AGREEMENTS ON GRANTS FOR COMMUNITY IMPROVEMENT

The Minister, with Cabinet approval, may enter into an agreement with a municipality to help pay for work in a community improvement area, or for studies to select a community improvement area.

## SECTION 31. PROPERTY STANDARDS BY-LAWS

**Authority for a By-law: 31(1)-(3) and (22)**

If a municipality has an approved policy relating to property conditions, it may pass a property standards by-law. The approved policy would normally form part of the official plan, but if there is no official plan, the council may adopt a policy statement on property conditions and occupancy, and submit it to the Minister for approval.

A property standards by-law sets down standards for the maintenance and occupancy of property and prohibits the use of property that does not conform to the standards. It may require all sub-standard properties to be repaired and made to conform to the by-law, or else to be torn down and the site to be levelled.

The by-law may apply to an entire municipality or to any portion of it and must provide for the establishment of a property standards committee to hear appeals.

A maximum penalty of $500 may be imposed on a property owner for each day he is in contravention of an order than is final and binding.

**Inspection: 31(4) and (5)**

An authorized property standards officer may, in the course of his duties, enter and inspect any property at all reasonable times upon producing proper identification. However, he may not enter any place used as a dwelling, without the consent of the occupier, unless he has a search warrant.

**Notice of Violation: 31(6)**

If, after inspection, a property is found by a property standards officer to be below standard, the officer must serve notice on the owner and describe the deficiencies. The notice must either be served personally or be sent by registered mail to the owner and to all persons having an interest in the property, such as mortgage holders. Occupants of the property may also receive a copy of the notice. If he is unable to serve notice on the owner, the officer must placard the property with the notice in a conspicuous place.

**Violation Order: 31(7), (8), (9) and (10)**

After giving the owner an opportunity to appear before the officer and make representations regarding the matters described in the notice, the officer may serve him with an order, either personally or by registered mail, or failing that, by placarding the property. The order must describe the repairs to be effected and give a time limit for compliance and also for the lodging of an appeal. It must state that the municipality may carry out the repairs at the owner's expense if he does not comply within the specified time. The order may be registered in the registry office or land titles office and may subsequently be discharged by a certificate from the municipal clerk when the requirements have been met.

**Property Standards Committee: 31(11)- (15)**

A property standards committee must be established by the municipal council to hear appeals from an order of the property standards officer. It is composed of at least three people, appointed by council, who hold office for such terms as may be set out in the property standards by-law. The members elect a chairman and make provision for a secretary who must keep all records on file. They may receive compensation as provided by council.

A majority of the committee constitutes a quorum and the committee may adopt its own rules of procedure.

**Appeal to the Committee: 31(16) and (17)**

When an owner or occupant is not satisfied with the terms of an order, he may appeal to the property standards committee by sending notice of appeal by registered mail to the secretary, within 14 days after service of the order. If no appeal is launched within the 14 day period, the order is considered to be confirmed.

The committee must hear the appeal and has the same powers as the property standards officer; it may confirm, quash or modify the order and it may extend the time for complying with the order.

**Appeal from a Committee Decision: 31(18)**

A decision of the property standards committee may be appealed to a judge of the county or district court, by notifying the municipal clerk in writing and by applying for an appointment within 14 days of the committee's decision. The appellant may be the owner or the municipality or any person affected by the order. The judge appoints a time for a hearing and he has the same powers as the committee. His decision is final and binding.

**Power of Municipality to Repair or Demolish: 31(20)**

If the owner or occupant of property fails to comply with an order, the municipality has the

right to demolish or repair the structure and is not liable to compensate the owner or anyone else by reason of such actions.

**Certificate of Compliance: 31(21)**

At the request of the owner, the property standards officer must issue a certificate of compliance, if upon inspection the property complies with the property standards by-law. The municipality may prescribe a fee payable for a certificate of compliance issued at the owner's request. The officer may also issue a certificate on his own initiative, but no fee may then be imposed.

**Emergency Order: 31(23)**

This subsection is a new provision. It enables a property standards officer to issue an emergency order requiring remedial repairs or other work to be performed immediately where there is a danger to the health or safety of any person.

**Emergency Powers: 31(24)**

Operating under an emergency order (31(23)), this provision empowers the property standards officer to take whatever steps are necessary to terminate the danger, including entering upon the property.

**Compensation: 31(25)**

Actions by the officer of the municipality or anyone acting on its behalf are not liable for compensation in the reasonable use of powers under subsection (24).

**Service of Order and Statement: 31(26)**

Where actions have been taken to terminate a danger, the order under subsection (23) must be sent to the property owner, along with a statement of repairs and costs that have been carried out by the municipality.

**Service of Statement: 31(27)**

Where the order has been served, **before** actions have been taken to terminate a danger, a statement of repairs and costs must be sent to the property owner in accordance with the provisions of subsections 31(7), (8) and (9).

**Application to County Judge: 31(28)**

Application must be made to a judge of a county or district court for a court order confirming the order issued under subsection (24). Procedures for this matter are set out in the legislation.

**Disposition by Judge: 31(29)**

This subsection establishes the disposition of the application by the court as final and binding.

**Recovery of Expenses: 31(30)**

Municipalities may recover expenses required to terminate a danger subject to existing provisions of the **Municipal Act**.

## SECTION 32. GRANTS OR LOANS FOR REPAIR

When a property standards by-law is in force, council may pass a by-law providing for the making of loans to persons who have received a notice to undertake repairs or clear their property. The amount of these loans, with interest, may be recoverable over a period of time as if they were part of municipal property taxes. The municipal clerk is required to register in the registry or land titles office a certificate showing the amount loaned and the rate of interest. When the loan has been repaid in full, the clerk must register another certificate to that effect, thereby discharging the charge or lien against the property. The by-law may also provide for making grants under similar circumstances.

## SECTION 33. DEMOLITION CONTROL FOR RESIDENTIAL PROPERTY

**Designation of Demolition Control Areas: 33(2)**

When a property standards by-law is in force in a municipality, the council may designate any area affected by the by-law as an area of demolition control. No residential property may then be demolished in whole or in part, in the demolition control area, except under a permit issued by the council.

This section is included in the Act to give a council some control over the premature demolition of sound housing stock.

**Demolition Permit where no New Building Permit has been Issued: 33(3)**

When **no** new building permit has been issued by the council, a demolition permit for an old building on the same site may either be issued or refused.

**Appeal to Ontario Municipal Board: 33(4) and (5)**

Where an applicant has been refused a demolition permit or where council has taken no action within 30 days of the application, an appeal may be made to the Municipal Board. The decision of the Board is final. Notice of the appeal must be given in accordance with whatever directions the Board may give.

**Demolition Permit Where New Building Permit has been Issued: 33(6) and (7)**

When a building permit for a new building has been issued by the council, a demolition permit for an existing building on the same site may **not** be refused. However, the permit may be issued on the condition that the new building must be substantially completed within a certain time period, not less than two years from the demolition. If the condition is not fulfilled by the applicant, the municipality is entitled to collect a sum not exceeding $20,000 per dwelling unit in the demolished building, and this sum is recoverable in the same manner as municipal taxes and is a lien or charge on the property.

**Relief from Conditions of Demolition Permit: 33(10) and (11)**

If the condition subsequently appears too onerous, the developer may apply to council for relief, not less than 60 days before the expiration of the time for completion of the new

building. Council may reject the application or may extend the time limit or may relieve the applicant from the obligation to build a new building.

**Appeal to Ontario Municipal Board: 33(9) and (12)**

If he is dissatisfied with the conditions imposed by council on the demolition permit, an applicant may appeal to the Municipal Board and the Board must hear the appeal.

An applicant is also entitled to appeal to the Municipal Board if he is not satisfied with council's response to his request for relief from the conditions of the demolition permit, or if council neglects to make a decision within 30 days of the application for relief.

**Enforcement: 33(13)**

Demolition in violation of a demolition control by-law is punishable by a fine of up to $20,000 per dwelling unit if the property is partially or totally destroyed, or by imprisonment for up to six months, or both.

**Standards for Health and Safety Remain in Force: 33(14)**

The provisions of a demolition control by-law do not absolve property owners from compliance with any by-law or provincial Act relating to the health and safety of the occupants, buildings and structures.

**Demolition Permit Application Delays Enforcement of Property Standards By-law: 33(15)**

An application for a demolition permit operates to delay any proceedings that may have been taken by a council against a property owner to enforce a property standards by-law. Until the council disposes of the demolition permit application or until the Municipal Board has dealt with an appeal, a property standards by-law may not be enforced against that property.

**Building Code Permit Not Required: 33(16)**

If a person has obtained a demolition permit required by a demolition control by-law, it is not necessary to obtain a separate permit that may be required by the Building Code.

# PART V: LAND USE CONTROLS AND RELATED ADMINISTRATION

## SECTION 34. ZONING BY-LAWS

This part of the **Planning Act** establishes a development control system based on the use of long and short term zoning procedures. For the first time, different types of zoning by-laws are defined. The Act enables municipalities to pass conventional zoning by-laws and two new types of by-laws: holding and bonus by-laws. The introduction of short-term zoning procedures includes both interim control and temporary by-laws. The use of site plan control by-laws and parkland dedication, as provided in sections 40 and 41 of the former Act, are retained.

This part of the Act also establishes procedures for, and the powers of, committees of adjustment. In addition, a number of other land use controls and related administrative procedures deal with land reserved for public purposes, metric conversion, mobile homes, Minister's orders and right of entry.

### General: 34(1)

A zoning by-law restricts the use of land and the manner in which buildings or structures are located on a property. The restrictions on the use of land are designed to separate incompatible uses. For instance, factories can be prohibited from residential areas and houses disallowed in industrial areas. The by-law may be quite specific in differentiating between permitted and prohibited uses. A dry cleaning pick-up station, for example, may be permitted in a commercial zone whereas the actual dry cleaning operation may be prohibited. Further restrictions may specify the types of dwellings permitted in each "zone", the floor area, the parking and loading requirements, the maximum building height, and the minimum setback from the street.

"Density" is typically one of the features regulated in a zoning by-law. When applied to residential development, it means the number of dwellings per hectare. Alternatively, a density may be expressed as a number of square metres of floor area per unit of land area. The number expressing that ratio is called the "floor space index". "High density" means a large number of dwelling units in relation to the land area; this usually means high-rise apartments, but the two terms are not synonymous: a "high density" may be achieved if small houses or low-rise apartments are built close together.

Development may also be regulated on the basis of the availability of municipal services such as water supply and sewerage facilities.

### Difference between a Zoning By-law and an Official Plan

An official plan is a statement of the goals and objectives of a municipality and consists of a number of policies which guide public and private decision makers on the optimum use of land.

A zoning by-law, on the other hand, implements the official plan's intent by specifically regulating what may or may not be done on individual parcels of land. While an official plan shows the general relationship of different land use areas, the zoning by-law map shows these areas and boundaries precisely and all its regulations are stated exactly. If a proposed development does not comply with all the provisions of the zoning by-law, an amendment to the by-law may be needed before the development can proceed. Some zoning by-law amendments require no amendment to the official plan, because they conform with the municipality's general policies. In other cases, a zoning amendment may involve a policy

change and an amendment to the official plan would be needed before the by-law could be amended.

**Legal Non-Conforming Uses: 34(9)**

A zoning by-law only applies to development occurring after the passage of the by-law. Existing uses may continue in existence as long as they remain unchanged.

However, any change in use or modification to an existing building must conform to the zoning by-law or must be sanctioned by the committee of adjustment (see page 25).

If a building permit has been issued prior to the passage of a zoning by-law, the by-law may not prevent development in accordance with the permit, provided the permit has not been revoked within six months, under section 6 of the **Building Code Act**.

## PROCEDURE FOR ZONING BY-LAWS*

**Preliminary Meeting and Information: 34(12), (13), (14), (15)**

Before passing a zoning by-law, council must hold a public meeting, advertised with at least 30 days notice. Requirements for the notice of the meeting and its circulation must conform to standards prescribed in a Regulation. The meeting may be advertised in a newspaper or a notice of the meeting may be sent to all property owners provided a sign is erected on the site or a notice may be sent to all persons (owners and tenants) shown on the assessment roll. In addition, the notice must be sent to all other persons who asked to be notified. Various agencies such as school boards, utilities and affected government agencies are also entitled to notification provided council considers they have an interest in the by-laws. Anyone attending the public meeting must be given an apportunity to speak on the by-laws.

As an alternative to the notification requirements in subsections 34(12) and (13), subsection 34(14) provides that a municipality may process a proposed zoning by-law in accordance with its own public involvement procedures, provided they are established in the municipal official plan (see also section 16).

**Appeal if Council Fails to Act: 34(11)**

If a person applies to council to have the zoning by-law amended and council refuses or does not act, the applicant may appeal to the Municipal Board, after waiting 30 days from the date of application. The Board may dismiss the appeal, amend the by-law or may direct the council to amend the zoning by-law.

**Further Notice: 34(16)**

If a change is made in the proposed zoning by-law after the meeting, the council has the discretion to decide whether or not to give further notice of the change. However, if the change is more than a minor one, council would be well advised to hold another public meeting.

---

* Most zoning by-laws are in fact zoning by-law amendments, i.e. amendments to a parent by-law. The procedure is the same for amendments as for the parent by-law.

**When the By-law is Passed: 34(17)**

When the council passes a zoning by-law, the clerk must notify the persons and agencies prescribed by regulation, within 15 days of the passing of the by-law.

**Appeal When By-law is Passed: 34(18)**

If council has passed a zoning by-law, any person including the Minister may appeal against it by filing an appeal with the clerk within 35 days of the passing of the by-law. The person filing the appeal must set out the reasons for the objection.

**When By-law Deemed in Force: 34(19), (20)**

When **no** appeal is filed, a zoning by-law comes into effect on the day of passing. The clerk must prepare an affadavit or declaration that no appeal was filed and that proper notice was given.

**Forwarding of Record: 34(21)**

Where an appeal is filed, the clerk must forward the appeal, together with the by-law and other information set out in the legislation to the Municipal Board.

**Parties to an Appeal: 34(22)- (24)**

The parties to an appeal are the appellant, the municipality and any other person or agency added by the Municipal Board. The Board may add other persons, including the Minister, as parties to the appeal. Persons who are not a party to the appeal may be permitted to make representations at the hearing.

**OMB Hearing, Dismissal and Decision: 34(25)- (27)**

The Ontario Municipal Board will normally hold a hearing, but it has the option of dismissing the appeal without a hearing. If the Board does this it must give the appellant an opportunity to make a representation as to the merits of the appeal. When a hearing is held, notice is sent to the parties to the appeal and to anyone else the Board considers appropriate.

The Municipal Board may dismiss an appeal or allow it or allow it in part. It may direct the council to repeal the by-law or to amend it in accordance with the Board's order. When the Board directs council to amend a by-law, the provisions for notice, public meetings and appeals are not applicable.

**Provincial Interest: 34(28)-(30)**

If the Minister defines a provincial interest in a matter appealed to the Municipal Board, he may so advise the Board at least 30 days in advance of the hearing. The Board then holds a hearing and makes a decision.

However Cabinet may confirm, vary or rescind the decision of the Municipal Board and is empowered to repeal the by-law or amend it.

**Date of Coming into Force: 34(31)**

When a by-law has been appealed, it does not come into force until all appeals have been disposed of, but the effective date is then retroactively deemed to be the date it was passed, except for any part amended or repealed at the direction of the Municipal Board or the Cabinet, as mentioned in subsections 27 and 30.

## SECTION 35. HOLDING PROVISIONS

In order to show a future zoning designation while retaining control of the timing of development, a "holding" designation may be used, in the form of a symbol "H" or "h" as a prefix or suffix to the zone designation. As long as the "H" is retained, the use of the land is limited to the existing use. Holding zoning can only be used if a municipality has official plan policies governing the use of this type of by-law. It could be used as a tool in phasing the development of land at the edge of an urban area or in the redevelopment of an older area.

Removal of the "H" or "h" is done by an amending by-law, but there are different notice and public meeting requirements, since all the details of the zoning other than the timing will previously have been established. Rather, the council must give notice of its intention to pass the amending by-law removing the holding symbol, and this must be done in accordance with the regulation. An appeal procedure is available in case a council refuses to remove a holding designation within 30 days of a request.

## SECTION 36. BONUS PROVISIONS

Bonus by-laws are designed to allow an increase in height or density in exchange for something the municipality wants and the developer of a property can provide. For example, in exchange for conserving an adjoining historic building or providing some amenity such as nearby open space, a developer may be allowed to build at a higher density than otherwise provided by the by-law. The developer's role is guaranteed through an agreement which is registered against the land and enforceable on subsequent owners. Bonus zoning also requires official plan policies setting out how this type of control will be used.

## SECTION 37. INTERIM CONTROL BY-LAWS

In order to control development in an area where a municipality is reviewing its long-term planning, an interim control by-law may be passed, effective for up to a year and renewable for a further year so that the maximum period it is in effect is two years from its imposition. After that, at least three years must elapse before another interim control by-law may be passed covering any part of the same area. An interim control by-law must be preceded by a by-law or resolution, directing that a study be undertaken of planning policies in the affected area.

In contrast with the process for a normal zoning by-law, an interim control by-law does **not** require prior public notice. However, affected persons and agencies must be notified within 30 days, and have 60 days from the passing of the by-law to appeal, giving reasons. The same provisions for notification applies to an extension of interim control. The procedure for dealing with appeals is the same as for a zoning by-law.

When an interim control by-law runs out, the prior zoning automatically applies again, unless a new zoning by-law is passed.

The protection extended to legal non-conforming uses in subsection 34(9) also applies to existing uses when an interim control by-law is introduced.

## SECTION 38. TEMPORARY USE PROVISIONS

A zoning by-law may allow certain uses to be established for a limited period of time, up to a maximum of three years. A use introduced under such a temporary use by-law does not acquire the status of a legal non-conforming use at the expiration of the by-law. At the end of the stated period, it must cease, unless the council passes a by-law to extend the temporary use period. There is no limit on the number of extensions that may be granted but each extension is for a maximum of three years. This type of by-law may be used, for example, to allow a vacant lot to be temporarily used for parking.

## SECTION 39. CASH-IN-LIEU OF PARKING FACILITIES

In some circumstances, instead of requiring parking on every lot, a municipality may want to provide parking in a central location to serve a number of properties in the vicinity. The council may enter into an agreement with property owners to exempt them from the parking requirements in the zoning by-law, in return for one or more cash payments. The funds so acquired must be kept in a special account to be used only for the provision of parking facilities.

## SECTION 40. SITE PLAN CONTROL

A local municipal council may pass a by-law to designate a site plan control area, if the area is shown or described as a proposed site plan control area in the official plan. The area may be designated in map form or by reference to a zoning designation.

### Two Types of Site Plans: 40(4)

In a site plan control area, no development* may occur unless council has approved the site plans. Council may determine if it wants one or both of two types of site plans described below.

The first type shows no elevations or cross-sections but shows, in plan, the location of all buildings and facilities, including parking and loading areas, ramps and driveways, traffic signs, walkways, outside lighting, landscaping, garbage collection and storage facilities, drainage easements and grading for storm water runoff.

The second type is for all types of buildings and for multiple dwelling complexes of 25 or more units. It includes plan, elevation and cross-section views to show the relationship of the buildings in three dimensions as well as the above mentioned matters.

### Detailed Drawings for Residential Buildings: 40(5)

The second type of site plan may be required for residential buildings of less than 25 units if it is located in an area specifically designated in the official plan as an area where such drawings may be required. This may occur, for example, in a redevelopment area where a small infill housing project is being built and the municipality wants to preserve the existing character of the area.

---

* "Development" is defined in the Act. It includes, among other things, commercial parking lots, mobile home parks and trailer parks.

**Height or Density Control not through Site Plan Control: 40(6)**

Site plan control may not be used to limit the height or density of buildings. Those basic rights to development are established in the zoning by-law.

**Conditions of Approval, Agreements: 40(7), (10) and (11)**

The municipality may require the developer to provide and maintain, at no expense to the municipality, the required facilities and to look after snow removal from walkways, parking and loading areas, driveways and access ramps. All the site plan requirements may be put in an agreement between the developer and the municipality, which may be registered against the land and enforced against present and future owners (see also section 325 of the **Municipal Act**).

**Widenings of County, Regional etc. Highways: 40(8)**

A county, regional, metropolitan or district municipality may require a highway widening at no expense for a highway under its jurisdiction. Municipalities may enter into agreements dealing with highway widenings.

**Limitation on Highway Widenings: 40(9)**

The requirement to provide a highway widening only applies if the widening is shown or described in an official plan.

**Appeal: 40(12)**

If, 30 days after a developer has submitted site plans to a council, the plans are not approved or are approved with changes or conditions that are unsatisfactory, the developer may ask to have the plans referred to the Municipal Board. The request must be made in writing to the municipal clerk and to the Board secretary. The Board holds a hearing and decides the matter. Its decision is final. No other persons may appeal the site plan approval or conditions.

**Exemptions: 40(13)(a)**

Council may designate, by by-law, any class of development for which no site plans are required. For example, low density residential or senior citizens' housing could be exempted.

**Delegation of Authority of Power: 40(13)(b)**

Council may delegate any of its authority or power regarding site plan control to a committee of council or to an appointed official. The only exception is the authority to exempt certain classes of development from the requirement for site plans, because this must be done by a by-law.

**Section 35a of Former Planning Act: 40(14) and (15)**

Any site plan control agreement introduced under the old Planning Act continues to be in effect.

## SECTION 41. PARKLAND CONVEYANCE BY-LAW FOR 5% CONVEYANCE: 41(1)

A municipal council may pass a by-law requiring a developer to give to the municipality, for park purposes, up to five per cent of the land he proposes to develop or redevelop for any purpose other than commercial or industrial development. The maximum that may be required from a commercial or industrial project is two per cent. This condition may be imposed on development or redevelopment in the entire municipality or in any defined area or areas.

### Alternative Park Requirement: 41(2)-(4)

As an alternative to taking five per cent of the land area, council may pass a by-law relating the parkland requirement to the number of dwelling units to be built on the land. The maximum amount that may be required is one hectare for every 300 dwelling units. This alternative is only available to a municipality which has an official plan containing provisions relating to parkland requirements.

### Use and Sale of Land: 41(5)

Land conveyed to the municipality for park purposes must be used for park or other public recreational purposes, but it may be sold at any time.

### Cash-in-lieu of Conveyance: 41(6) and (7)

A municipal council may require the cash value of the land instead of a park conveyance. The value of the land shall be determined as of the day before the day of the issuance of the building permit. If agreement is not reached on the value of the land, either party may ask the Land Compensation Board* to determine the value. Subsection 50(12) of the **Planning Act** applies to these funds, which means that they must be placed in a special account reserved for parkland acquisition or for other public recreational purposes. These funds may also be used for the acquisition of land for other public purposes or for the improvement of parklands.

### Previous Park Contribution: 41(8), (9)

If a payment or park dedication was made when land was originally subdivided and/or developed, an additional payment or dedication may be required upon subsequent redevelopment but the earlier contribution must be taken into consideration when determining the current land or cash contribution. In any event, the combined contribution may not exceed five per cent. If agreement is not reached on a fair current requirement in these circumstances, the Municipal Board may be asked to make a final determination in the matter.

## SECTION 42. METRIC CONVERSION

A zoning by-law amendment designed only to convert measurements in an existing by-law to metric units is not required to be advertised or approved in the usual manner, as long as the rounding off is not greater than a half metre or square metre, or not more than five per

---

* The Land Compensation Board, even though still cited in the Planning Act, has now been abolished and its function assumed by the Ontario Municipal Board.

cent of the measurement. Any land, building or structure which conformed to the old by-law cannot be made non-conforming simply as a result of the change to the metric measurement.

## SECTION 43. ESTABLISHMENT OF COMMITTEE OF ADJUSTMENT 43(1), (2)

Every municipality which has a zoning by-law is entitled to establish a committee of adjustment, composed of not fewer than three persons, and appointed by the council. A certified copy of the by-law establishing the committee must be sent to the Minister by registered mail within 30 days of its passing.

### Term of Office: 43(3), (4)

Members of the committee who are members of council are appointed annually. Others are appointed for the length of the term of the council appointing them. They hold office until their successors are appointed and are eligible for reappointment. If a member ceases to be a member before the expiration of his term, the council must appoint another person to serve the unexpired portion of the term.

### Quorum and Vacancy: 43(5), (6)

Where a committee is composed of three members, two members constitute a quorum, and where a committee is composed of more than three members, three members constitute a quorum. A vacancy in the membership does not impair the powers of the committee or the remaining members, provided there is a quorum.

### Chairman: 43(7)

The members of the committee must elect one of themselves as chairman. In the chairman's absence, another member may be appointed as temporary chairman.

### Employees: 43(8)

The committee must appoint a secretary-treasurer*, who may be one of their number, and may engage staff or consultants.

### Compensation: 43(9)

Members of the committee may be paid whatever amount council decides.

### Records of Official Business: 43(10)

The secretary-treasurer is required to maintain a record of all applications and other official business and to make these records available to the public for inspection at all reasonable hours.

### Rules of Procedure: 43(11)

In addition to the requirements set out in the Act, the committee must follow the rules of procedure prescribed by the Minister.

---

* Section 27 of the **Interpretation Act** provides that the power in any other Act to appoint a public officer also includes the power to appoint a deputy who may act in his or her place.

## SECTION 44. POWERS OF THE COMMITTEE OF ADJUSTMENT TO GRANT MINOR VARIANCES*

### Minor Variance: 44(1), (3)

The committee of adjustment may authorize minor variances from the provisions of a zoning by-law, or an interim control by-law. Minor variances from any other by-law implementing an official plan may also be granted if the council passes a by-law to that effect. For example, the council could pass a by-law to authorize the committee to grant minor variances from a property standards by-law. A minor variance should only be granted if, in the opinion of the committee, the general intent and purpose of the by-law and the official plan are maintained. An example of such a minor variance might be permission to build a single family dwelling on a lot that is only 14 metres wide, where the by-law requires a minimum width of 15 metres.

### Extension of a Legal Non-Conforming Use: 44(2)(a)(i)

The committee of adjustment may allow the enlargement or extension of a building or structure that is used for a purpose prohibited by the zoning by-law. However, the use must have been in existence when the by-law was passed and continued for the same purpose and in the same manner, or was permitted use under clause (ii). This authority is limited to permitting the extension of buildings or structures on land owned and used in connection with the use being expanded, on the day the zoning by-law was passed. More than one change for extension or enlargement may be granted.

### Change to Similar or More Compatible Use: 44(2)(a)(ii)

The committee of adjustment may permit a legal non-conforming use to be changed to another use similar to the existing use or more compatible with the uses permitted in the by-law than the existing use. In order to be eligible, the existing use must have been in existence when the by-law was passed and must have continued in the same use until the date of application to the committee. Again, more than one change in the use of a non-conforming use may be granted.

### Permitted Uses Defined in General Terms: 44(2)(b)

Where the uses of land, buildings or structures permitted in the zoning by-law are defined in general terms, the committee may decide whether any specific use conforms in their opinion with the uses described in the by-law. Nowadays, this is a little-used clause because by-laws are usually drafted with permitted uses defined quite specifically. It was common in the past, for example, for a by-law simply to state that commercial uses would be permitted in a commercial zone. This often resulted in argument over whether a specific use really was commercial or something similar, e.g. industrial in the case of a dry cleaning establishment.

### Hearing: 44(4), (6)

The hearing on any application must be held within 30 days of receipt of the application by the secretary-treasurer. Notice of the hearing must be given in accordance with the

---

* Some committees of adjustment may also have the power to grant consents. See section 53.

prescribed regulation. Every hearing must be held in public and the committee must hear anyone who wants to be heard in favour or against the application. The committee may adjourn a hearing and reconvene at some later time.

**Decision: 44(8)- (11)**

Every decision of the committee must be in writing and must set out reasons for the decision. It must be signed by the members who concur in the decision. In order to be valid, a decision must be concurred in by a majority of the members of the committee who heard the application.

A decision may be made subject to any terms and conditions the committee considers advisable. (This provision applies specifically to zoning by-law related decisions; consents for land severances are subject to subsections 52(2)-(21)—see page 34.)

Within 10 days of a decision, the secretary-treasurer must send a certified copy to the applicant and to every person who appeared at the hearing and asked for notice of the decision. The notice must state the last day for appealing the decision to the Municipal Board.

If the Minister is concerned about the decisions being made by a committee, he may notify it by registered mail that a certified copy of each decision must also be sent to him.

The copy of the notice sent to the Minister must also include the application, the hearing minutes, relevant sketches or maps and a sworn statement that all the required notices of the decision have been sent. The Minister may request other information as he sees fit.

**Appeal: 44(12), (13)**

Anyone who has an interest in the matter may appeal a committee of adjustment decision, within 30 days of the decision, by sending a notice of appeal to the secretary-treasurer by registered mail. The appeal must state the reasons for the objection and must be accompanied by the Municipal Board's prescribed fee. (Currently it is $100.) The secretary-treasurer must forward the appeal notice and fee to the Board by registered mail, together with all the relevant information.

**Committee Decision Final: 44(14), (15)**

A committee decision becomes final and binding if no appeal is lodged within 30 days of the decision or if an appeal is withdrawn. A copy of the decision is filed with the municipal clerk and the applicant is notified by the secretary-treasurer of the committee.

**Hearing and Board Decision: 44(16)-(18)**

Unless the Board finds that the objection is insufficient, it will hold a hearing. Notice of the hearing is sent to all affected parties, in the manner determined by the Board. If the appeal is dismissed without a hearing, the Board must give its reasons in writing to the appellant.

The Municipal Board may make any decision on an appeal which the committee could have made.

**Notice of Appeal Decision: 44(19), (20)**

When the Municipal Board makes an order on an appeal, a copy is sent to the applicant, the appellant and the secretary-treasurer of the committee. The secretary-treasurer must in turn file a copy of the order with the clerk of the municipality.

## SECTION 45. MOBILE HOMES*

This section applies to mobile homes established on or after June 1, 1977. Many areas of the Province still have only minimal local regulations and section 45 ensures that groups of mobile homes, whether in a proper mobile home park or not, are adequately controlled.

Individual mobile homes may be located on lots subject to similar restrictions as other dwellings, provided that not more than one mobile home is located on a lot.

In municipalities, mobile home parks, or any grouping of mobile homes on a single parcel of land, may only be developed or expanded on land specifically zoned to permit this. Where there is no municipal organization, mobile home development may be controlled either by a Minister's zoning order or by permit under the **Public Lands Act.**

## SECTION 46. POWER OF MINISTER: ZONING, DEEMING PLANS OF SUBDIVISION

**Zoning and Subdivision Control: 46(1), (8)**

The Minister may, by order, exercise any of the zoning and subdivision control powers of a municipal council with respect to any land in Ontario. In contrast with a municipal zoning by-law, a Minister's zoning order does not require the approval of the Municipal Board and the Minister is not bound to hold a prior public meeting before imposing the order. A Minister's order may be revoked or amended by another order.

**Minor Variance: 46(2)**

The Minister may also exercise the powers of a committee of adjustment described in subsections 44(1) and 44(2). The Minister may allow minor variances from the order provisions, etc. but he is not obliged to hold a hearing within 30 days and decisions are not subject to appeal.

**Order Prevails over Local By-law: 46(3)**

In the event of a conflict between a zoning order and a municipal zoning by-law, the order prevails to the extent of such conflict, but in all other regards, the by-law remains in full force.

**Zoning Order may be Deemed a Zoning By-law: 46(4)**

When a zoning order is imposed in an organized municipality, the Minister can declare, in the order, that it is for all practical purposes deemed to be a zoning by-law of the municipality. Section 24 of the Act, requiring all zoning by-laws to conform to an official plan in effect, does not apply to a Minister's order.

---

* See also section 47, page 28.

**Notice: 46(5), (6), (7), (9)**

No notice or hearing is required prior to the making of an order, but the Minister is required to give notice of the order within 30 days of making it. Prior to amending or revoking an order, the Minister must give notice in an appropriate manner, and must allow enough time to permit the submission of representations.

An order deeming a plan of subdivision not to be a registered plan must be registered in the proper registry office. A duplicate or certified copy must be lodged in the office of the clerk of each affected municipality, or, if the land affected is in unorganized territory, in the proper registry office.

**Application to Amend a Zoning Order: 46(10)- (14)**

Where an application is made to amend or revoke a Minister's zoning order, the Minister may ask the Municipal Board to hold a hearing on the application. A hearing request is not obligatory if it is felt that the request is not genuine. The Minister then gives notice of the application and the hearing as directed by the Municipal Board. After hearing any submissions, the Municipal Board makes a decision to either amend or revoke the order or refuse to amend or revoke the order and the Minister gives effect to that decision. A copy of the decision is sent to each person who appeared at the hearing and made representation and to any person who in writing requests a copy.

**Provincial Interest: 46(15)- (17)**

If the Minister considers a matter of provincial interest is affected, as a result of the requested revocation or amendment to the order, he may so advise the Board at least 30 days in advance of the hearing. The Board then holds their hearing and makes a decision which the Minister cannot give effect to unless confirmed by Cabinet.

The Cabinet may confirm, vary or rescind the decision of the Board and may direct the Minister to amend or revoke the order.

**Deeming Order like Deeming By-law: 46(18)**

A Minister's order deeming a plan of subdivision not to be a registered plan has the same effect as a by-law passed by a municipal council to deem a plan of subdivision not to be a registered plan.

## SECTION 47. WHERE LICENCE ETC. NOT TO BE ISSUED

No licence, permit, approval or permission may be issued and no service or utility (such as water or electricity) may be provided by any governmental or quasi-governmental authority if the proposed use or construction would conflict with the mobile home provisions (section 45) of this Act or with a Minister's order (section 46).

## SECTION 48. ENTRY AND INSPECTION

An officer appointed to enforce a zoning by-law or a Minister's zoning order is authorized to enter and inspect any property on which it is believed a zoning by-law or order is being contravened. The inspection must occur at a reasonable time and the officer must show identification.

Entry inside a dwelling is not permitted without the occupier's consent, unless the officer has a search warrant.

# PART VI: SUBDIVISION OF LAND

Part VI brings together all of the provisions relating to the subdivision of land: the provisions for subdivision control, for approving plans of subdivision and for the granting of consents. Although a few changes have been made to the present subdivision provisions, the legislation is basically the same as is now provided for in sections 29 and 33. The main difference is that the sections have been reordered so that all the land subdivision provisions are brought together for easier understanding.

## SECTION 49: SUBDIVISION CONTROL

### General

If a person wishes to divide land into two or more parcels for the purpose of selling, it is necessary either to register a plan of subdivision on the land or else to obtain what is called a consent to a land severance. (Section 52: **Consents**) This requirement applies throughout Ontario but is not applicable if the land is being acquired or disposed of by a federal, provincial, municipal government or Ontario Hydro or it is acquired for the construction of a gas or oil pipeline. If the entire property is being sold at one time to one purchaser, the requirement does not apply, since the land remains essentially a single parcel, i.e. the seller does not retain any abutting land.

### Registered Plan of Subdivision

For the purpose of the **Planning Act**, a registered plan of subdivision is a plan approved by the Minister* (or his delegate) and registered under the **Registry Act** or the **Land Titles Act**. In addition, some older plans, most of which were registered before the introduction of the **Planning Act** in 1946, may also qualify as registered plans. A plan of subdivision essentially shows lots on which houses or other buildings are to be erected as well as streets, parks, etc.

### Consent: 49(1), 52

A consent to a land severance is an authorization to separate one parcel of land from another adjoining parcel in order to sell it or mortgage it or in order to lease it for more than 21 years. A consent can be obtained from a municipal council, appointed officer, a committee of adjustment, a land division committee, a planning board or the Minister, depending on the jurisdiction in the area where the parcel is situated. The new Act assigns consent granting authority directly to the councils of regions, counties, cities outside regions and separated towns. Regional municipalities or cities in northern Ontario are responsible for consents while the Minister grants consents for all other areas. (See section 52, Consents, page 33).

### Special Exemption Under Conservation Authorities Act, Ontario Hydro: 49(3)(c)(e)

Land acquired for flood control, erosion control, bank stabilization, shoreline management or preservation of environmentally sensitive lands under projects approved by the Ministry of Natural Resources and declared accordingly by a Conservation Authority, is now exempt from subdivision control, as is Ontario Hydro.

### Deeming Plans: 49(4), (23)- (25)

Some plans of subdivision were registered a long time ago, some as long as 150 years, and

---

* or exceptionally by the Municipal Board if the plan has been referred to it.

their design or lot sizes may not be appropriate to fit in with current planning requirements. A municipal council is empowered to pass a by-law deeming any plan of subdivision at least eight years old not to be registered for the purpose of subdivision control. The owner of the land is thereby required to obtain approval for a new plan or else to obtain a consent before any portion can be sold.

**Part-Lot Control: 49(5)**

It is not permitted to sell a portion of a lot on a registered plan of subdivision except by obtaining a consent to a land severance. The same exceptions apply as with subdivision control with regard to government transactions and transmission lines and with regard to the disposal of an entire ownership. In addition, utility lines are also exempt from part-lot control.

**Plans Excluded from Part-Lot Control: 49(7)**

A municipal council may, by by-law, designate a certain plan or plans of subdivision where part-lot control does not apply. The by-law must be approved by the Minister but it may be repealed or amended to delete part of the affected lands without the Minister's approval.

An exemption from part-lot control is appropriate, for example, when semi-detached houses are to be built which require lots to be split in half so that each portion of the building will have its own parcel.

**Building Leases and Drainage Agreements: 49(9)–(10)**

An agreement to permit the lease of part of a building or structure is not affected by the restrictions on subdivision. This enables long-term leases for stores in commercial complexes, such as shopping centres. Agreements between neighbouring landowners for drainage works are similarly excluded.

**ARDA Lands Excepted: 49(11)**

Subdivision control does not apply to lands purchased or leased from the Agricultural Rehabilitation and Development Directorate of Ontario, provided the land is all the land acquired by the Directorate under a registered deed or transfer.

**A Consent is a Consent, Regardless of Abutting Land: 49(12), (13)**

Once a consent is given, no new consent is required for the same parcel in subsequent transfers or ownership. Without this clause, a person owning abutting land would need a consent to sell a lot previously acquired, which had been created by consent.

If for any reason the approving authority does not wish to permit subsequent sales without a new consent — for example, if a severance has been granted specifically for the purpose of adding a piece of land to an adjoining lot — it may stipulate that subsections 3 or 5 apply, meaning that in this case a new consent **would** be required to permit a subsequent sale of the severed land.

**Simultaneous Conveyances, Power of Appointment, etc.: 49(15)–(18)**

Over the years, imaginative ways have been found to subdivide land without going through the approval process required by the **Planning Act** by convincing the courts that certain

transactions did not constitute subdivision for the purpose of the **Planning Act.** In response to these "loopholes", the Act now refers to forms of conveying land other than by simple straightforward sale. The names or descriptions of these techniques are unfamiliar to most people. They include such terms as "power of appointment", "partial discharge", and "simultaneous conveyance". The Act now includes them all as forms of conveying land subject to subdivision control and part-lot control and, therefore, requiring approval, unless otherwise specified in the legislation.

**Partition Act: 49(20)**

The **Partition Act** is intended to permit the equitable division of land when a partnership is being dissolved. It may not be used to create "checkerboard" subdivisions, circumventing the provisions of the **Planning Act.**

**Conveyance Contrary to the Provisions of this Act: 49(21)**

An attempted conveyance contrary to the provisions of this section of the **Planning Act** is illegal and any such transaction would not be valid. However, an agreement to purchase subject to the condition that the land be legally separated in accordance with the Act would be valid.

**Copies of Deeming By-law to Minister's and Registry Offices: 49(22)– (24)**

A certified copy or duplicate of every deeming by-law must be lodged by the municipal clerk in the Minister's office and another must be registered by him in the local registry office or land titles office in order to give effect to the by-law.

**Notice of Deeming By-law: 49(25), (26)**

Within 30 days of passing a deeming by-law, the council must notify every landowner to which it applies. Council is obliged to hear any recipient of the notice who, within 20 days, asks for the by-law to be repealed or amended.

**SECTION 50. PLANS OF SUBDIVISION**

**Application for Approval: 50(1), (2)**

The process of provincial approval of a plan of subdivision begins with the submission of a draft plan to the Minister.* It must show the outline of the lands, the location of any proposed roads, the approximate dimensions of the proposed lots and any other information necessary to permit an evaluation of the proposal.

**Review of Application: 50(3), (4)**

Upon receipt, an application is given an initial examination and, if it is not in conflict with an official plan or clearly contrary to a provincial interest, it is circulated to the local municipality and to other ministries and agencies which may have an interest in, or be affected by, the approval. A list of matters that should be regarded in the review is set out in subsection (4).

---

* or to a delegated municipality. (See page 2, section 4, Delegation of Minister's Powers).

**Draft Approval: 50(5)**

When satisfied with the draft plan, the Minister may give it draft approval, or "approval in principle" subject to whatever conditions that are reasonable in the circumstance. The conditions may include, among other matters, that 5% of the land area be given for park purposes*, that sufficient land be dedicated for roads and road widenings, and that the owner of the land enter into a **subdivision agreement** with the municipality.

**Draft Approval may be Referred to Municipal Board: 50(14)– (16)**

If, on the other hand, the Minister intends to refuse to give draft approval, the applicant must be notified and given written reasons. The applicant has 60 days to ask that the application be referred to the Municipal Board. If no request is submitted within that time, the refusal takes effect.

An application may be referred to the Municipal Board at any time before the Minister decides for or against draft approval. If the applicant asks for a referral, with written reasons, the Minister must comply unless the request is not really genuine.

**Subdivision Agreement: 50(6)**

A subdivision agreement may be registered against the land and may be enforced against the owner or any subsequent owner. Section 166 of the **Municipal Act** refers to the financial contributions received by municipalities for the expenses incurred as a result of a subdivision.

**Parkland Conveyance: 50(7)– (12)**

As an alternative to taking 5% of the land area of a residential subdivision for park purposes, a municipality which has an official plan with specific policies relating to parkland may take land at a rate of up to one hectare for each 300 dwelling units. This allows a municipality to obtain more parkland when land is being developed at a high density.

Instead of taking land, either under the 5% or the density formula, a municipality may demand a cash payment of equal value. The value is determined as on the day before draft approval of the plan. The purpose of this cash-in-lieu of parkland provision is to allow the municipality to acquire recreational land of adequate size where it is needed, using the funds obtained from individual subdivisions.

All land conveyed to the municipality for park purposes must be used for park purposes or some other public recreational purpose, such as the site for an arena. However, it may be sold at any time. All cash received by the municipality instead of parkland must be kept in a special parks account, to which the municipality may add additional funds. The funds in this account may only be used for parkland acquisition or for the acquisition of land for other public recreational purposes. (See also section 41: Parkland Dedication, page 23).

**Conditions may be Referred to Municipal Board: 50(17)**

If not satisfied with the conditions imposed by the Minister, the applicant or the municipal council may have those conditions referred to the Municipal Board, by sending written

---

* For a commercial or industrial subdivision, the maximum park conveyance is 2% rather than 5%.

notice to the secretary of the Board and to the Minister. The Board will then decide the issue.

**Withdrawal of Approval, Change of Conditions: 50(18)**

The Minister has the discretion to withdraw draft approval or change the conditions of approval at any time prior to final approval of the plan for registration.

**Final Approval: 50(19), (20), (21)**

When the draft plan is approved, the subdivider may proceed to lay out the roads and lots on the ground and to prepare an accurate final plan certified by an Ontario Land Surveyor. If satisfied that the plan conforms to the approved draft plan and that the conditions are or will be fulfilled, the Minister may approve the plan and it may then be registered.

Approval may be withdrawn and a new application may be required if the plan is not registered within 30 days of final approval.

**Duplicates: 50(22)**

Duplicates of the plan, of a type approved by the Minister, are required to be submitted to the registrar or master of titles when tendering the plan for registration. These are endorsed by the registrar or master, showing the plan number and the date of registration and are delivered to the Minister.

## SECTION 51. PROHIBITED LAND SALES

It is an offence to offer for sale, agree to sell or sell lots from an unregistered plan; however, offers and agreements to purchase may be made on the basis of a draft approved plan. It is **not** an offence to sell lots from a reference plan in accordance with the regulations under the **Registry Act** or the **Land Titles Act.** A reference plan under these Acts merely provides a graphic representation of lots initially described by "metes and bounds".

## SECTION 52. CONSENTS TO LAND DIVISION

**Consent Granting Authority: 52(1)**

A consent to a land severance is an authorization to separate a parcel of land from another adjoining parcel in order to sell it or mortgage it or in order to lease it for more than 21 years.

In southern Ontario, the councils of regions, counties, cities outside regions and separated towns are responsible for consents. The council may carry out the function itself or delegate it to a committee of council, appointed officer or where appropriate to a land division committee or committee of adjustment. The council of a region or county may also delegate, with the Minister's approval, to a local municipality which in turn could delegate to a committee of council, appointed officer or committee of adjustment.

In northern Ontario, the responsibility rests with the councils of the Regional Municipality and the cities. These councils may delegate to a committee of council, appointed official or committee of adjustment if they wish.

In all other areas of the north, the Minister is responsible for consents. However, the Minister may further delegate to a municipal council, district land division committee or planning board if he wishes.

**Under what Circumstances Should a Consent be Granted?: 52(1), (2), (4)**

A consent may be granted if the council* or the Minister is satisfied that a plan of subdivision is not necessary for the proper and orderly development of the municipality. In reviewing an application, regard must be had to the same matters as for a plan of subdivision as set out in subsection 50(4). Council must confer with such agencies or persons as are prescribed by regulation.

**Cash-in-lieu of Parkland Conveyance: 52(3)**

Where land is required to be conveyed to a municipality for park or other public recreational purposes, the amount of the parkland payment is determined as of the day before the day of the giving of the consent. Subsection 52(19) then clarifies that consent is given after all conditions have been met.

**Notice of a Decision by a Council: 52(5), (6)**

Notice of a favourable decision by a council, including the conditions, if any, must be sent within 10 days from the making of the decision to the applicant and to any of the people or agencies conferred with who made a written request to be notified. The notice must also be sent to the Minister if he has requested to be notified of **all** decisions to grant consents in that municipality.

Notice of a refusal must be sent to the applicant and to other agencies and persons conferred with and who requested notification within 10 days from the making of the decision.

**Appeal from a Council Decision on a Consent: 52(7)**

The applicant, the Minister or any agency or person to whom a notice of the decision was sent may appeal a council decision on a consent application within 30 days of the making of the decision. An appeal must be submitted to the clerk of the council which made the decision and it must be accompanied by the prescribed fee and supported by written reasons. (The current Board fee is $100.)

**Appeal of Consent Conditions: 52(8)**

Where a consent is granted with conditions, the applicant, Minister, agency or any person receiving notice of the decision may, within 30 days of the decision, appeal any condition(s). The appeal must be filed with the municipal clerk giving written reasons and identifying the condition(s) that is/are in dispute.

**Clerk Forwards Appeal Information: 52(9)**

Upon receipt of an appeal, the clerk is required to forward it by registered mail, together with all relevant documents, to the Municipal Board.

**Notice of Minister's Intended Decision on a Consent: 52(10), (11)**

If the Minister is the consent-granting authority, he must confer with such persons or agencies as he considers have an interest in the application. If conditions are to be imposed or if the application is to be turned down, prior notice must be given to the applicant.

---

* or committee or appointed officer, if the authority has been delegated.

**Reference to Municipal Board: 52(12), (13), (14)**

Upon receiving notice of the Minister's intention to turn down an application, the applicant has 60 days to ask that it be referred to the Municipal Board. If no such request is made, the consent is deemed to be refused. If the Minister gives notice that he intends to grant a consent subject to conditions, those conditions may be referred to the Municipal Board. The Minister may change the conditions at any time prior to the giving of a consent.

In order to refer conditions to the Municipal Board, the applicant, or the local, county or regional municipality must notify the secretary of the Board and the Minister. Once the Minister has made his decision, there is no opportunity for appeal; only the conditions are subject to appeal.

An opportunity is also available to ask the Minister to refer a consent application to the Municipal Board **before** he sends out a notice of the intended decision. Unless he decides that the referral is not really genuine, the Minister will refer the application to the Board on request. An application can also be referred to the Board on the Minister's own initiative.

**Municipal Board Hearing: 52(15), (16)**

When a council decision or related condition(s) has been appealed or an application to the Minister has been referred, the Municipal Board will almost always hold a hearing. Notification to interested parties occurs in accordance with the Board's rules of procedure. If the Board considers the reasons given for an appeal to be insufficient, it may dismiss the appeal without a hearing, but it must give the appellant an opportunity to make representation as to the merits of the appeal.

**Municpal Board Decision: 52(17), (18)**

The Board may make any decision that the Minister or a council could have made. If the decision is that the consent should be given, the council or the Minister must implement that decision and give the consent. If conditions are to be imposed, the consent is not given until those conditions have been fulfilled.

**Giving of Consent and Fulfilling Conditions: 52(19), (20)**

Where there is no appeal or referral, the Minister or approval authority shall give the consent when the conditions are fulfilled. Additionally, a consent is deemed to be refused where conditions have not been fulfilled within one year of being imposed.

**Certificate of Consent: 52(21)**

A distinction is made between a decision to give a consent and the actual giving of the consent. A favourable decision without conditions may be followed immediately by the giving of the consent. When conditions are imposed, these must be fulfilled before the actual consent is given. The clerk must give the applicant a certificate, which serves as conclusive evidence that the consent is valid.

**Consent Lapses in Two Years: 52(22)**

If the transaction for which a consent has been given is not carried out within two years of the date of the certificate, the consent lapses and a new application must be made if the owner wishes to pursue it. The council or the Minister may also provide for an earlier lapsing of a consent, simply by a statement to that effect in the conditions of decision.

## SECTION 53. DELEGATION OF CONSENT AUTHORITY

There are certain conditions that can be applied to the delegation of consent authority as described under subsection 52(1) on page 33.

Any delegation may be made subject to conditions and may be withdrawn. Approval for the delegation of consent-granting authority to a lower-tier council may be withdrawn by the Minister at any time.

Where a committee of adjustment has been appointed to give consents, it is bound by the same provisions which apply to a council when giving consents (section 52). However, the provisions of section 44, applicable to committees of adjustment when dealing with minor variances, do not apply.

## SECTION 54. DISTRICT LAND DIVISION COMMITTEE

In northern Ontario the Minister may appoint a district land division committee and delegate his consent-granting authority to it. The delegation may be subject to any conditions as may be provided by the Minister's order. The committee is subject to many of the provisions applicable to a committee of adjustment regarding the election of a chairman, the definition of a quorum, the keeping of records, etc. When dealing with land in unorganized territory, the committee may enter into an agreement in giving a consent and the agreement may be registered on title and enforced against the owner and subsequent owners.

All fees obtained by a district land division committee must go to the provincial government; committee members are paid by the government.

## SECTION 55. LAND DIVISION COMMITTEE

A land division committee, appointed to give consents under authority delegated as described in section 54, is subject to the same provisions as apply to a committee of adjustment regarding the term of office, the definition of a quorum, the keeping of records, etc.

## SECTION 56. VALIDATION

In order to permit exceptions where extenuating circumstances exist, the Minister may issue an order whereby conveyances of certain lands that took place before March 19, 1973 (as described in the legislation) may be legalized, although they may have contravened the subdivision control legislation. The Minister may only issue such an order at the request by by-law of the municipal council. The municipality may impose any conditions on the lands that it sees fit. This type of exception is popularly called "validation".

# PART VII: GENERAL

This final part of the Act draws together all the sections that apply to the planning system in general.

It includes new provisions such as penalties for planning contraventions, Ontario Hydro exemption, removal of petitions to Cabinet, transitional provisions, application fees and the making of regulations.

## SECTION 57. MUNICIPAL ACT APPLIES TO LAND ACQUISITION

The **Municipal Act** contains a number of provisions dealing with land acquisition. When land is acquired for a purpose mentioned in the **Planning Act**, such as to implement an official plan (section 25), the requirements of the **Municipal Act** governing the specific purpose still apply.

## SECTION 58. POWER TO CLEAR, GRADE, ETC. LAND

In order to undertake a project for which an approval may be required, a municipality may demolish existing buildings and clear the land acquired for that project. Without this provision in the Act, there could be doubt that any such preliminary work could be started while negotiations were in progress for funding or approval of the project.

## SECTION 59. EXCHANGE OF LANDS

In order to acquire land needed for a project, a municipality may offer land it owns in exchange, as partial or total payment.

## SECTION 60. FAIR HEARING

A council must ensure that a fair opportunity must be given to person to make representations before it passes a by-law, and in doing so the council acts legislatively rather than judicially.

## SECTION 61. ONTARIO HYDRO

Ontario Hydro must have regard to policy statements (issued under section 3), and must consult with and have regard for the established planning policies of the municipality, before starting a project directly affecting that municipality (section 6). Section 47 prohibits the issuance of hydro permits for uses in conflict with the mobile home provisions of the **Planning Act** or with a Minister's order.

Land and buildings owned by Ontario Hydro and used for executive, administrative and retail purposes, or leased from Ontario Hydro, are subject to the **Planning Act.** All other undertakings of Hydro, such as the generation and distribution of electricity, are also subject to the **Planning Act** unless they are approved under the **Environmental Assessment Act.** Generally, the legislation is designed to ensure that Hydro's projects are considered under one of the two Acts, but not both.

## SECTION 62. EFFECT OF MUNICIPAL BOARD APPROVAL

When a matter is referred to the Municipal Board in accordance with the Act, the approval of the Municipal Board has the same force as the approval or consent of the Minister or of a municipal council. Once the approval or consent is given, the application is deemed to comply with the requirements of the Act and the decision cannot be challenged on the basis of some technical deficiency or irregularity in the procedures.

## SECTION 63. NO PETITION TO CABINET

While section 94 of the **Ontario Municipal Board Act** provides for a petition to Cabinet from Municipal Board decisions, that section does not apply to decisions on matters referred or appealed to the Board under the **Planning Act.** Therefore Municipal Board decisions on planning matters are final, unless the Minister states that such a matter is a matter of provincial interest.

## SECTION 64. RESUMPTION BY MINISTER OF MATTERS REFERRED TO O.M.B.

The Act provides in several instances for the Minister to refer a matter to the Municipal Board for a decision. For example, instead of approving an official plan the Minister may refer the plan to the Board. If the referral occurred on the Minister's initiative, the matter may be taken back at any time prior to a decision. If the referral resulted from a request by one or more persons, it may only be taken back with the concurrence of all the persons who asked for the referral.

## SECTION 65. EFFECT OF DELEGATE'S APPROVAL

The Act provides for certain delegation of authority from the Minister to a council or planning board or from a council to a committee of council, an appointed officer or a land division committee. An approval or consent by the delegated body has the same force and effect as the approval of the Minister or the council.

## SECTION 66. PENALTY

Fines may be levied on persons or corporations who contravene certain sections of the Act or who contravene certain by-laws. These include the provisions dealing with land sales from unregistered plans (section 51) and mobile homes (section 45) and any zoning by-law (section 34), holding by-law (section 35), bonus by-law (section 36), interim control by-law (section 37), temporary use by-law (section 38), site plan control by-law (section 40) or any Minister's order (section 46). The fines are greater for corporations than for individuals, and now may be imposed on a daily basis for the duration of the offence.

## SECTION 67. ASSESSMENT ACT DISCLOSURE

The assessment rolls are open to the public but the background data used to prepare the assessment rolls are confidential. An employee of a municipality may be permitted to receive the confidential information if it is for planning purposes. However, the employee is liable to a fine or imprisonment if the information is disclosed to someone not properly entitled to receive it.

## SECTION 68. TARIFF OF FEES

Municipalities may charge a fee for the processing of planning applications. Such a fee must be established by by-law and must be designed to cover no more than the cost incurred by the municipality in processing the application.

A council, a committee of adjustment or a land division committee is allowed to reduce a fee or waive it altogether if justified by particular circumstances.

An applicant who disagrees with the fee charged may pay under protest and appeal to the Municipal Board within 30 days of payment of the fee. The OMB in hearing the appeal may dismiss it, or order a refund as determined by the Board.

## SECTION 69. REGULATIONS

Regulations may be issued by the Cabinet, dealing with:

- the giving of notice and the holding of meetings to ensure public participation on official plan or zoning matters;
- the fees charged for consent applications where the power has been delegated to a planning board by the Minister;
- rules of procedure for committees of adjustment, land division committees, and for councils and delegates of council who are consent granting authorities;
- the agencies or persons to be consulted when dealing with a consent application;
- rules of procedure for minor variance applications dealt with by a committee of adjustment.

## SECTION 70. CONFLICT WITH OTHER ACTS

Matters governed by the **Planning Act** may also, in some particular cases, be affected by other legislation. Under those circumstances, the requirements of each Act must be complied with but if there is a conflict between requirements of the **Planning Act** and another Act, the **Planning Act** prevails.

## SECTION 71. TRANSITION PROVISIONS, OFFICIAL PLANS

An official plan approved under the previous **Planning Act** continues in effect. However, since the 1983 Act no longer provides for joint planning in the southern part of the province, existing joint official plans are automatically repealed two years after the new Act comes into force. Exceptions are official plans continued by Minister's order and those joint plans which are adopted by a county council or planning board (in northern Ontario). Within the two-year period the Minister may by order keep in force any joint plan or part of it. The Minister may also allocate a joint plan or part of a joint plan to a local municipality or county. Provision is also made for earlier repeal or for an amendment proposed by a municipality affected by a joint plan.

## SECTION 72. TRANSITION PROVISIONS, PLANNING BOARDS

All previously existing planning areas in southern Ontario, including joint planning areas and subsidiary planning areas, are dissolved. The 1983 Act only provides for joint planning areas in the north and planning areas consisting entirely of unorganized territory.

## SECTION 73. CHAPTER 379 R.S.O. 1980 REPEALED

The old **Planning Act** is repealed (subsection 73(1)) with the exception of section 40 (subsection 73(2)), being site plan control, which will remain in effect for a period of time in order to allow municipalities to prepare official plan policies for site plan control procedure.

## SECTION 74. MATTERS CONTINUED UNDER OLD ACT

Any planning matter or proceeding started to be processed before the new Act is effective, shall continue to be subject to the old Act if before August 1, 1983:

- a by-law has been passed to adopt an official plan, amendment or repeal of an official plan; designation of a redevelopment area; a zoning by-law or amendment;
- a zoning by-law or amendment has been passed by Council;
- an individual requests an official plan amendment, subdivision plan or zoning application;
- a site plan control application has been made or an application for a consent has been made.

## SECTION 75. COMMENCEMENT OF NEW ACT

The new Act comes into force upon proclamation by Cabinet. Proclamation occurred on August 1, 1983 with the exception of section 40 (see section 73 page 39).

## SECTION 76. SHORT TITLE

The Act is officially called the **Planning Act**, 1983.

*Cette publication est également disponible en français.*

For further information contact
**Local Planning Policy Branch**
777 Bay Street
13th Floor
Toronto, Ontario
M5G 2E5
Telephone: (416) 585-6225

Ontario
Ministère des Affaires municipales et du Logement

Loi sur l'aménagement du territoire

# GUIDE DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE 1983

Octobre 1983

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de cette publication, s'adresser en personne à la Librairie du gouvernement de l'Ontario, 880, rue Bay, Toronto, ou écrire au ministère des Services gouvernementaux, Service des publications, 880, rue Bay, Toronto, M7A 1N8, (416) 965-6015.

Prix: $ 3

# GUIDE DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE 1983

Direction des politiques de planification locale
777, rue Bay
13e étage
TORONTO (Ontario)
M5G 2E5

# INTRODUCTION

La Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire de l'Ontario remplace celle qui avait été introduite en 1946. La nouvelle loi est le résultat d'une révision en profondeur du processus d'aménagement du territoire qui a été amorcée avec le rapport du Comité de révision de la loi sur l'aménagement du territoire et qui a abouti au livre blanc sur une nouvelle loi. Les termes employés dans le texte de loi ont été choisis de manière à favoriser une interprétation aussi précise que possible par les tribunaux, ce qui n'a pas toujours pour effet d'en faciliter la compréhension par les non-initiés. Ce guide a pour but de présenter le texte de la Loi sur l'aménagement du territoire en excluant le recours au jargon juridique; il s'agit d'un outil à utiliser de concert avec la loi et non pas en remplacement de celle-ci. Pour toute citation précise il faut se reporter au texte de la loi.

Par le ministre et le ministère on entend «le ministre et le ministère des Affaires municipales et du Logement».

Les numéros d'articles et de paragraphes cités sont ceux de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire.

# TABLE DES MATIÈRES


| Article | | Page |
|---|---|---|
| 1. | DÉFINITIONS | 1 |
| | **PREMIÈRE PARTIE: ADMINISTRATION PROVINCIALE** | |
| 2. | RESPONSABILITÉ DU MINISTRE | 2 |
| 3. | DÉCLARATIONS DE PRINCIPES | 2 |
| 4. | DÉLÉGATION DES POUVOIRS DU MINISTRE | 2 |
| 5. | SUBDÉLÉGATION DE POUVOIRS PAR LES MUNICIPALITÉS | 3 |
| 6. | CONSULTATION SUR LES TRAVAUX PUBLICS | 3 |
| 7. | POUVOIR D'ACCORDER DES SUBVENTIONS | 4 |
| | **DEUXIÈME PARTIE: ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT À L'ÉCHELON LOCAL** | |
| 8. | AMÉNAGEMENT PAR DES MUNICIPALITÉS | 5 |
| 9. | AMÉNAGEMENT EN COMMUN DANS LE NORD DE L'ONTARIO | 5 |
| 10. | ZONE D'AMÉNAGEMENT DANS UN TERRITOIRE NON ÉRIGÉ EN MUNICIPALITÉ | 5 |
| 11. | COMPOSITION DU CONSEIL D'AMÉNAGEMENT | 5 |
| 12. | BUDGET DU CONSEIL D'AMÉNAGEMENT | 6 |
| 13. | SUBVENTIONS AU CONSEIL D'AMÉNAGEMENT | 6 |
| 14. | FONCTIONS DES CONSEILS D'AMÉNAGEMENT | 6 |
| 15. | FONCTIONS SUPPLÉMENTAIRES DE LA MUNICIPALITÉ PRINCIPALE | 6 |
| | **TROISIÈME PARTIE: PLAN OFFICIEL** | |
| 16. | NOMENCLATURE DU PLAN OFFICIEL | 7 |

17. MODALITÉS DE PRÉPARATION, D'ADOPTION ET D'APPROBATION DU PLAN OFFICIEL 7

18. PRÉPARATION DU PLAN PAR LE CONSEIL D'AMÉNAGEMENT 9

19. PRÉPARATION D'UN PLAN DANS UN TERRITOIRE NON ÉRIGÉ EN MUNICIPALITÉ 9

20. DÉPÔT DU PLAN 9

21. MODIFICATION OU ABROGATION DU PLAN ET RENONCIATION À L'APPROBATION 10

22. RENVOI À LA COMMISSION DES AFFAIRES MUNICIPALES EN CAS DE DEMANDE D'AMENDEMENT 10

23. DEMANDE DE MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL PAR LE MINISTRE 11

24. TRAVAUX PUBLICS ET RÈGLEMENTS CONFORMES AU PLAN 11

25. ACQUISITION DE TERRAINS CONFORMÉMENT AU PLAN 12

26. BESOIN DE RÉVISION 12

27. EFFET SUR LES PLANS DES MUNICIPALITÉS PRINCIPALES 12

**QUATRIÈME PARTIE: AMÉLIORATIONS COMMUNAUTAIRES**

28. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 13

29. ACCORDS EN MATIÈRE D'ÉTUDES ET D'EXPLOITATION 14

30. ACCORDS EN MATIÈRE DE SUBVENTIONS DE FINANCEMENT DES AMÉLIORATIONS COMMUNAUTAIRES 14

31. RÈGLEMENTS RELATIFS AUX NORMES DES BIENS-FONDS 14

32. SUBVENTIONS ET PRÊTS POUR RÉPARATIONS 17

33. DÉMOLITION RÉGLEMENTÉE DES IMMEUBLES D'HABITATION 17

## CINQUIÈME PARTIE: RÉGLEMENTATION ET ADMINISTRATION EN MATIÈRE D'UTILISATION DU SOL


34. RÈGLEMENTS DE ZONAGE 20

35. DISPOSITIONS D'UTILISATION DIFFÉRÉE 23

36. DISPOSITIONS D'EXPLOITATION ACCRUE 23

37. RÈGLEMENTS DE RESTRICTION PROVISOIRE 23

38. DISPOSITIONS EN MATIÈRE D'UTILISATION TEMPORAIRE 24

39. VERSEMENT DE SOMMES D'ARGENT AU LIEU D'AIRES DE STATIONNEMENT 24

40. RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION 24

41. RÈGLEMENT DE TRANSFERT DE 5% D'UN TERRAIN POUR L'INSTALLATION DE PARCS 26

42. CONVERSION AU SYSTÈME MÉTRIQUE 27

43. CRÉATION D'UN COMITÉ DE DÉROGATION 27

44. POUVOIRS DU COMITÉ DE DÉROGATION D'ACCORDER DES DÉROGATIONS MINEURES 28

45. MAISONS MOBILES 30

46. POUVOIR DU MINISTRE: ZONAGE, DÉSIGNATION DE PLANS DE LOTISSEMENT 31

47. INTERDICTION DE DÉLIVRER DES PERMIS, ETC. 32

48. ENTRÉE ET INSPECTION 32


## SIXIÈME PARTIE: LOTISSEMENT DES TERRAINS


49. RÉGLEMENTATION DU LOTISSEMENT 33

50. PLANS DE LOTISSEMENT 36

51. INTERDICTION DE VENDRE DES TERRAINS 38

52. AUTORISATION DE MORCELLEMENT 38

53. DÉLÉGATION DU POUVOIR D'ACCORDER DES AUTORISATIONS 40

54. COMITÉ DE MORCELLEMENT DES TERRES DE DISTRICT 41

55. COMITÉ DE MORCELLEMENT DES TERRES 41

56. VALIDATION 41

## SEPTIÈME PARTIE: GÉNÉRALITÉS

57. APPLICATION DE LA LOI SUR LES MUNICIPALITÉS À L'ACQUISITION DE TERRAINS 42

58. AUTORISATION DE DÉBLAYER, DE NIVELER, ETC. UN TERRAIN 42

59. ÉCHANGE DE TERRAINS 42

60. AUDIENCE ÉQUITABLE 42

61. HYDRO-ONTARIO 42

62. PORTÉE DE L'APPROBATION DE LA COMMISSION DES AFFAIRES MUNICIPALES 43

63. EXCLUSION DES REQUÊTES AU CABINET 43

64. REPRISE PAR LE MINISTRE DE QUESTIONS RENVOYÉES À LA CAMO 43

65. PORTÉE DE L'APPROBATION PAR L'AUTORITÉ BÉNÉFICIANT D'UNE DÉLÉGATION DE POUVOIR 43

66. PÉNALITÉ 43

67. DIVULGATION SELON LA LOI SUR L'ÉVALUATION FONCIÈRE 44

68. BARÈME DES DROITS 44

69. RÈGLEMENTS 44

70. INCOMPATIBILITÉ AVEC D'AUTRES LOIS 44

71. DISPOSITIONS TRANSITOIRES, PLANS OFFICIELS 45

72. DISPOSITIONS TRANSITOIRES, CONSEILS D'AMÉNAGEMENT 45

73. ABROGATION DU CHAPITRE 379 LRO 1980 45

74. QUESTIONS DEMEURANT VALIDES D'APRÈS L'ANCIENNE LOI 45

75. ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA NOUVELLE LOI 45

76. TITRE ABRÉGÉ 45

# DÉFINITIONS

## ARTICLE 1. DÉFINITIONS

Cet article énonce les définitions nécessaires à l'interprétation de la Loi sur l'aménagement du territoire révisée. La plupart des définitions se passent de commentaires; précisons, cependant, que la loi donne désormais deux définitions du terme municipalité: «municipalité locale» et «municipalité». Le terme «municipalité» s'applique aux municipalités de comté et régionales ainsi qu'aux différentes «municipalités locales». L'expression «municipalité locale» désigne **uniquement** les municipalités des villes, villages et cantons alors que le terme «municipalité» s'applique à **toutes** les catégories de municipalités.

Une autre définition importante concerne le «plan officiel». Selon sa définition, le plan officiel doit principalement servir de guide d'exploitation physique à une municipalité compte tenu des questions d'ordre social, économique et écologique.

# PREMIÈRE PARTIE: ADMINISTRATION PROVINCIALE

Cette partie de la Loi sur l'aménagement du territoire définit officiellement le rôle de la province en matière d'aménagement par les municipalités et traite des affaires d'intérêt provincial, des méthodes de mise en application, de l'administration générale et de la délégation des pouvoirs d'approbation.

## ARTICLE 2. RESPONSABILITÉ DU MINISTRE

Cet article précise le fondement des activités du ministre et énonce les affaires d'intérêt provincial à l'intention des conseils, commissions et autres organismes dont le ministre tiendra compte afin de préserver les intérêts de la province en matière d'aménagement du territoire.

Les autres affaires d'intérêt provincial figurent dans les règlements qui ont force de loi ainsi que dans diverses directives qui ne sont données qu'à titre indicatif.

## ARTICLE 3. DÉCLARATIONS DE PRINCIPES

Selon cet article important, le ministre peut soit seul, soit avec un autre ministre, publier une déclaration de principes à propos d'une question précise d'aménagement du territoire présentant un intérêt provincial. La déclaration de principes est le moyen officiel de faire connaître au public la position du gouvernement sur une question d'aménagement du territoire particulière comme, par exemple, la protection des terres agricoles.

Selon le paragraphe (2), le ministre doit, avant de publier une déclaration de principes, consulter différentes parties susceptibles d'être concernées par cette déclaration. À partir du moment où la déclaration de principes a été approuvée par le Cabinet, elle doit être, selon le paragraphe (3), distribuée et publiée dans la **Gazette de l'Ontario.**

Bien que la déclaration de principes soit censée avoir plus de poids qu'une directive, elle en a cependant moins qu'un règlement. Le paragraphe (5) précise que les organismes provinciaux et tous les conseils municipaux doivent «tenir compte» des déclarations de principes. Ces déclarations restent en vigueur jusqu'à ce qu'elles soient officiellement retirées ou modifées.

## ARTICLE 4. DÉLÉGATION DES POUVOIRS DU MINISTRE

Sur demande, tout pouvoir d'approbation conféré au ministre par la **Loi sur l'aménagement du territoire** et d'autres lois connexes peut être délégué à un conseil municipal ou à un conseil d'aménagement dans un territoire non érigé en municipalité. Autrefois, cette délégation de pouvoirs était essentiellement limitée aux municipalités régionales. À l'avenir, la politique du ministre permettra aux comtés, villes séparées et villes hors de régions, par exemple, de demander à bénéficier d'une délégation de pouvoirs en dehors du pouvoir d'approuver leur propre plan officiel.

Avant de déléguer tout pouvoir, le ministre s'assure que l'organisme faisant l'objet de la délégation dispose des ressources nécessaires pour s'acquitter des activités sur lesquelles porte la délégation. Les critères permettant au ministre de déterminer s'il peut accorder ou non la délégation de pouvoirs comprennent ce qui suit: portée appropriée du plan officiel, personnel permanent compétent en aménagement du territoire, méthodes administratives approuvées et ressources financières suffisantes.

Après délégation du pouvoir d'approbation du ministre à un conseil municipal ou à un conseil d'aménagement conformément aux paragraphes (1) et (2), le conseil exerce les pouvoirs et

attributions du ministre et assume toute responsabilité à cet égard, à l'exception du droit d'approuver son propre plan officiel ou toute modification à celui-ci.

C'est par voie d'ordonnance que le ministre délègue ses pouvoirs relatifs aux questions de lotissement, d'immeubles en copropriété et au plan officiel. Le contrôle des décisions en matière d'autorisations et de dérogations mineures ou la présentation d'observations sur les règlements de zonage à la CAMO ne sont que des fonctions administratives déléguées par le personnel du ministère au nom du ministre.

En plus du pouvoir prévu par la **Loi sur l'aménagement du territoire,** le ministre peut également déléguer son pouvoir

- d'approuver les descriptions conformément à l'article 50 de la **Loi sur la copropriété par déclaration;**

- d'approuver les règlements ayant pour effet de changer, dévier ou fermer des routes prévues dans des plans enregistrés conformément au paragraphe 298(11) de la **Loi sur les municipalités;**

- d'approuver conformément au paragraphe 306(2) de la **Loi sur les municipalités** la création de routes de moins de 20 mètres (ou de plus de 30 mètres) et

- de consentir à rendre des ordonnances de tribunal conformément au paragraphe 82(3) de la **Loi sur l'enregistrement des actes** ou de l'article 145 de la **Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers** pour modifier les plans de lotissement enregistrés qui avaient été approuvés par le ministre.

Le ministre peut imposer des conditions à la délégation de pouvoir et peut également retirer cette délégation, à propos soit d'une demande particulière soit de l'intégralité de la fonction.

## ARTICLE 5. SUBDÉLÉGATION DE POUVOIRS PAR LES MUNICIPALITÉS

Lorsque le ministre a délégué des pouvoirs au conseil municipal, ce dernier peut les déléguer à son tour à un de ses comités ou à un fonctionnaire désigné. Cette délégation peut être conditionnelle et le conseil peut la retirer. Toutefois, le conseil élu ne peut **pas** déléguer le pouvoir d'approbation des plans officiels et de leurs modifications.

D'après le paragraphe (2), cette subdélégation s'applique également, dans le Nord de l'Ontario uniquement, à propos du pouvoir d'accorder des autorisations conformément à l'article 52. Lorsqu'un conseil du Nord de l'Ontario a fait l'objet d'une délégation de pouvoir d'accorder des autorisations par le ministre, le conseil peut subdéléguer ce pouvoir à un comité de dérogation. (Dans le Sud de l'Ontario, le pouvoir d'accorder des autorisations est attribué directement par la loi aux municipalités principales — voir aussi l'article 53: Délégation du pouvoir d'accorder des autorisations à une municipalité).

## ARTICLE 6. CONSULTATION SUR LES TRAVAUX PUBLICS

Avant de donner suite à un projet d'entreprise susceptible d'avoir une incidence directe sur une municipalité, les organismes provinciaux et l'Hydro-Ontario doivent consulter la municipalité et tenir compte de ses politiques d'aménagement du territoire établies. Cette condition s'applique également à toute entreprise des ministères provinciaux dont l'exécution est confiée à d'autres organismes.

## ARTICLE 7. POUVOIR D'ACCORDER DES SUBVENTIONS

Le ministre peut accorder des subventions aux fins d'aménagement du territoire. Ces subventions peuvent être accordées notamment pour la planification et la réalisation de projets d'améliorations communautaires, des études en matière de politiques de logement municipales, la préparation d'un plan officiel ou de règlements de zonage, des études d'économie d'énergie en rapport avec l'utilisation des terres et pour l'administration de l'aménagement du territoire à propos du travail entrepris dans des territoires non érigés en municipalité par des conseils d'aménagement du territoire.

# DEUXIÈME PARTIE: ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT À L'ÉCHELON LOCAL

On trouve à la deuxième partie de la loi les dispositions d'aménagement du territoire qui ne sont pas appliquées directement par un conseil municipal en vertu des dispositions d'autres articles de la loi. Cette partie porte essentiellement sur l'aménagement entre les municipalités et sur la disposition spéciale relative à l'aménagement en commun dans le Nord de l'Ontario.

## ARTICLE 8. AMÉNAGEMENT PAR DES MUNICIPALITÉS

Le conseil d'une municipalité peut créer un comité consultatif d'aménagement du territoire composé de personnes élues ou non élues. Deux municipalités ou plus peuvent conclure un accord visant à créer un comité consultatif mixte d'aménagement chargé de la planification des questions intéressant les différentes municipalités.

Le comité consultatif d'aménagement n'est pas un conseil d'aménagement et l'autorisation de la province n'est pas requise pour créer un tel comité. En effet, le conseil d'aménagement est une personne morale dotée de pouvoirs qui sont définis dans la loi. Par contre, le comité consultatif d'aménagement n'exécute que les fonctions qui lui sont attribuées par le conseil municipal. Seul le Conseil élu est responsable aux yeux de la loi des questions d'aménagement et doit prendre toutes les décisions définitives.

## ARTICLE 9. AMÉNAGEMENT EN COMMUN DANS LE NORD DE L'ONTARIO

Par suite de la très faible densité de population dans le Nord de l'Ontario, il n'y a pas de municipalités constituées et, en dehors de la municipalité régionale de Sudbury, il n'existe pas de gouvernement régional ou de comté à partir duquel on pourrait créer un organisme d'aménagement en commun, comme c'est le cas dans le Sud de l'Ontario.

Dans les districts territoriaux du Nord, le ministre peut définir des zones d'aménagement composées de deux municipalités ou plus ou d'un territoire non érigé en municipalité et de municipalités constituées.

Il faut préciser que les conseils d'aménagement en commun dans le Nord de l'Ontario sont les seuls conseils d'aménagement qui restent dans la province, sauf lorsqu'une zone d'aménagement est composée uniquement de territoires non érigés en municipalités conformément à l'article 10. Il faut tenir compte de cette réalité à la lecture des articles 10 à 14.

Il revient au ministre de définir les zones d'aménagement et le nombre de personnes qui doivent être nommées par le ou les conseils d'aménagement et de nommer les membres qui représentent le territoire non érigé en municipalité et de préciser la durée de leur mandat.

## ARTICLE 10. ZONE D'AMÉNAGEMENT DANS UN TERRITOIRE NON ÉRIGÉ EN MUNICIPALITÉ

Lorsqu'il est nécessaire de créer une zone d'aménagement dans le Nord de l'Ontario composée uniquement de territoires non érigés en municipalités, le ministre définit la zone, la désigne et nomme les membres du conseil d'aménagement.

## ARTICLE 11. COMPOSITION DU CONSEIL D'AMÉNAGEMENT

Chaque année, le conseil d'aménagement doit élire un président et un vice-président. La majorité des membres du conseil forme un quorum. Le conseil doit nommer un secrétaire-

trésorier qui peut être un des membres du conseil. Le conseil d'aménagement est une personne morale possédant son sceau et ses documents doivent porter la signature du président ou du vice-président ainsi que du secrétaire-trésorier.

## ARTICLE 12. BUDGET DU CONSEIL D'AMÉNAGEMENT

Le conseil d'aménagement doit présenter chaque année un état estimatif de ses besoins financiers au conseil de chaque municipalité située dans la zone d'aménagement. Dans le cas de plusieurs municipalités, un état doit préciser quelle fraction des sommes est imputable à chaque municipalité.

Les états peuvent être approuvés tels qu'ils sont présentés, ou ils peuvent être modifiés et approuvés par les conseils concernés. Une fois que les états sont approuvés par les conseils des municipalités représentant plus de la moitié de la population de la zone d'aménagement, ils ont force obligatoire. Lorsqu'un conseil n'est pas satisfait de la répartition il peut faire appel à la Commission des affaires municipales et la décision de celle-ci est sans appel.

## ARTICLE 13. SUBVENTIONS AU CONSEIL D'AMÉNAGEMENT

Un conseil d'aménagement peut non seulement toucher des fonds conformément à l'état estimatif mentionné à l'article 12, mais il peut aussi recevoir des fonds supplémentaires si des travaux qui n'avaient pas été prévus lors de l'établissement du budget doivent être effectués. Lorsque les travaux n'intéressent pas toutes les municipalités situées dans une zone d'aménagement, ils peuvent être financés uniquement par les municipalités concernées.

## ARTICLE 14. FONCTIONS DES CONSEILS D'AMÉNAGEMENT

Le conseil d'aménagement est chargé de fournir conseils et aide à propos des questions d'aménagement qui lui sont adressées par le ou les conseils des municipalités situées dans la zone d'aménagement. Lorsque la zone d'aménagement comprend un territoire non érigé en municipalité, le ministre peut également fournir ces conseils et cette aide.

La fonction première du conseil d'aménagement est de préparer le plan officiel. Mais il peut aussi être amené à donner des conseils sur le zonage, les améliorations communautaires, les demandes de lotissement ou autres questions d'aménagement du territoire. La préparation du plan officiel est la seule fonction que la loi impose précisément au conseil d'aménagement. Les autres fonctions touchant aux conseils de zonage, aux améliorations communautaires, aux demandes de lotissement ou autres questions d'aménagement du territoire ne sont exécutées qu'à la demande d'un conseil.

## ARTICLE 15. FONCTIONS SUPPLÉMENTAIRES DE LA MUNICIPALITÉ PRINCIPALE

Une municipalité régionale ou de comté peut normalement offrir un service d'aménagement du territoire professionnel qui serait trop coûteux pour chacune des municipalités locales de la région. Conformément à un accord entre les deux paliers, la municipalité principale peut exercer tout pouvoir ou toute fonction en matière d'aménagement du territoire que la loi confère normalement à la municipalité secondaire ou fournir conseils et aide à propos de questions d'aménagement du territoire.

# TROISIÈME PARTIE: PLAN OFFICIEL

Cette partie de la loi traite de tous les aspects du pouvoir que la loi confère aux municipalités en matière de préparation d'un plan officiel. Les articles de cette partie précisent le contenu du plan et les conditions de préparation, d'avis, d'adoption, d'approbation, de modification et de révision.

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

Un plan officiel est un document qui énonce les principes en matière d'aménagement et d'exploitation d'une municipalité ou d'une zone d'aménagement. Ces principes peuvent également avoir une incidence sur l'exploitation relevant d'un conseil local (p. ex. conseil scolaire, commission de services publics).

Le plan est composé de cartes et d'un texte. Normalement, une des cartes donne le plan de l'utilisation future des terres et précise les emplacements futurs des secteurs industriels et commerciaux et ceux qui seront réservés aux utilisations résidentielles. Le texte qui accompagne les cartes donne des précisions sur les diverses désignations utilisées sur la carte. Ainsi, dans le cas de la catégorie générale des utilisations résidentielles, le texte préciserait la densité de population et si des parcs, écoles, magasins de quartier, immeubles d'appartements, services publics et activités professionnelles à domicile seraient inclus. Il pourrait aussi donner des précisions sur les conditions dans lesquelles ces utilisations seront autorisées.

D'autres articles importants porteront sur le réseau routier, l'approvisionnement en eau et le reseau d'égouts prévu pour les exploitations, les étapes de l'exploitation des différents secteurs, la répartition des différentes sortes de parcs dans toute la zone d'aménagement.

## ARTICLE 16. NOMENCLATURE DU PLAN OFFICIEL

Selon la définition du «plan officiel» donnée au paragraphe 1(h), il s'agit d'un document établi pour servir de guide d'exploitation physique d'une municipalité, compte tenu des questions pertinentes d'ordre social, économique et écologique. L'article 16 donne des précisions à propos de cette définition puisqu'il précise que le plan peut indiquer la façon dont les objectifs du plan peuvent être atteints et comment le public peut participer au processus de modification du plan officiel et d'élaboration des règlements de zonage. (Voir aussi les paragraphes 17(4) et 34(14)).

## ARTICLE 17. MODALITÉS DE PRÉPARATION, D'ADOPTION ET D'APPROBATION DU PLAN OFFICIEL

C'est au conseil élu des municipalités (y compris des comtés et des régions) qu'il incombe de préparer le plan officiel. Bien que les comités consultatifs d'aménagement du territoire, les conseils d'aménagement en commun (dans le Nord de l'Ontario uniquement) et autres comités du conseil puissent participer à la préparation d'un plan officiel, la décision finale revient au conseil de la municipalité.

### Préparation du plan officiel: 17(1)-(5)

Avant d'adopter un plan officiel ou une modification à celui-ci, le conseil d'une municipalité doit annoncer publiquement son projet de plan et fournir les renseignements pertinents conformément aux modalités énoncées dans un règlement provincial (paragraphe 2). Il doit, entre autres, tenir une réunion publique pour examiner le plan propose et un préavis d'au moins 30 jours de cette réunion doit être donné (paragraphe 3).

Au lieu des dispositions des paragraphes 17(2) et (3), le paragraphe (4) stipule qu'une municipalité peut appliquer ses propres mesures d'information et de participation du public à propos d'un projet de plan ou de modification, si celles-ci figurent dans le plan officiel de la municipalité et sont approuvées par le ministre (voir aussi l'article 16).

En plus de fournir des renseignements et de donner l'occasion de présenter des observations sur le plan proposé au public, le paragraphe (5) étend cette condition aux conseils, commissions, offices ou organismes susceptibles d'être concernés d'après le conseil municipal.

**Adoption du plan officiel: 17(6)-(8)**

Une fois les conditions de participation du public remplies, le conseil peut adopter le plan ou la modification du plan par voie de règlement qu'il soumet ensuite à l'approbation soit du ministre soit d'une municipalité principale, lorsque le pouvoir du ministre a fait l'objet d'une délégation (voir l'article 4 – Délégation des pouvoirs du ministre).

Après l'adoption du plan ou de la modification, le paragraphe (7) stipule que le secrétaire de la municipalité doit constituer un dossier renfermant les pièces indiquées dans la loi et l'envoyer au ministre.

Dans les 15 jours de cette adoption du plan ou de la modification, le secrétaire de la municipalité doit, selon le paragraphe (8), informer de l'adoption toutes les personnes qui ont demandé par écrit à être avisées et tous les organismes qui ont présenté des observations.

**Approbation du plan officiel: 17(9)-(10)**

Le ministre peut consulter des personnes ou organismes qui, d'après lui, sont concernés par le plan ou par la modification de celui-ci et il peut ensuite soit approuver le plan, soit refuser de l'approuver, soit l'approuver sous réserve de modification. Avant de refuser d'approuver un plan ou d'exiger des modifications, le ministre doit consulter le conseil de la municipalité. En outre, le ministre peut n'approuver qu'une partie du plan et remettre l'approbation du reste à une date ultérieure.

**Renvoi du plan officiel à la Commission des affaires municipales: 17(11)-(13)**

Le ministre dispose d'une autre option puisqu'il peut renvoyer une partie ou la totalité d'un plan à la Commission des affaires municipales. Les questions sont alors examinées à l'occasion d'une audience publique devant un tribunal indépendant. Lorsqu'un particulier ou un organisme demande le renvoi du plan devant la Commission des affaires municipales, le ministre est tenu de procéder au renvoi, sauf si, à son avis, la demande n'est pas faite de bonne foi, si elle est frivole ou vexatoire ou si elle est faite uniquement en vue de retarder la procédure. Pour que le ministre puisse se faire une opinion sur la question, la demande de renvoi doit être accompagnée des motifs par écrit. Lorsque le ministre refuse de renvoyer le plan devant la Commission, il doit indiquer les raisons de son refus par écrit.

**Parties au renvoi: 17(14)-(16)**

Toute personne ou tout organisme qui demande un renvoi et la municipalité sont automatiquement des parties au renvoi. Cela leur donne certains droits comme celui de témoigner et d'interroger les témoins lors de l'audience tenue par la Commission des affaires municipales. La Commission peut adjoindre d'autres parties au renvoi, y compris le ministre. Les personnes qui ne sont pas parties au renvoi peuvent être autorisées à présenter des observations à l'audience.

**Audience et décision de la Commission des affaires municipales de l'Ontario: 17(17)-(18)**

Lorsque le ministre a saisi la Commission des affaires municipales d'un plan ou d'une modification à un plan, la Commission tient une audience après avoir notifié les parties, personnes ou organismes concernés, selon ce que la Commission juge approprié. (Voir également l'article 64: Reprise par le ministre de questions renvoyées à la Commission des affaires municipales de l'Ontario).

En vertu du paragraphe (18), la Commission jouit du même pouvoir de décision que le ministre (17(9)-(10)).

**L'intérêt provincial et le renvoi: 17(19)-(21)**

Lorsque le ministre considère qu'un plan renvoyé au Conseil des municipalités de l'Ontario peut porter atteinte à un intérêt provincial, il peut en informer la Commission dans les 30 jours qui précèdent la date de l'audience. La Commission tient alors son audience et rend une décision de la manière habituelle, mais la décision de la Commission n'est pas définitive ni obligatoire tant qu'elle n'est pas ratifiée par le Cabinet.

Le Cabinet peut également modifier ou annuler la décision de la Commission dans la mesure où elle s'applique à des questions d'intérêt provincial.

## ARTICLE 18. PRÉPARATION DU PLAN PAR LE CONSEIL D'AMÉNAGEMENT

Tout plan préparé par un conseil d'aménagement en commun dans le Nord de l'Ontario doit être présenté à chaque conseil municipal de la zone d'aménagement une fois qu'il a été préparé et jugé satisfaisant par la majorité des membres du conseil. À la suite de la participation du public conformément aux paragraphes 17(2) à (6), chaque conseil peut adopter le plan au moyen d'un règlement et envoyer une copie certifiée conforme du règlement d'adoption au secrétaire-trésorier du conseil d'aménagement.

Lorsque le secrétaire-trésorier du conseil d'aménagement a reçu la copie du règlement d'adoption de la majorité des conseils des municipalités auxquelles le plan avait été soumis, il envoie le plan au ministre pour approbation, conformément au processus décrit à l'article 17 et toutes les dispositions de l'article 17 s'appliquent.

## ARTICLE 19. PRÉPARATION D'UN PLAN DANS UN TERRITOIRE NON ÉRIGÉ EN MUNICIPALITÉ

Dans le cas d'une zone d'aménagement comprenant seulement un territoire non érigé en municipalité, le conseil d'aménagement doit prévoir la participation du public à la préparation du plan. Par la suite, le conseil adopte le plan, conformément aux dispositions de l'article 17, comme s'il était le conseil municipal et le secrétaire-trésorier agit comme s'il était le secrétaire de la municipalité.

## ARTICLE 20. DÉPÔT DU PLAN

Des copies d'un plan officiel approuvé doivent être déposées au cabinet du ministre* par le secrétaire de la municipalité ainsi qu'au bureau du secrétaire de chaque municipalité désignée par le ministre. Le secrétaire de la municipalité à laquelle le plan s'applique garde une copie du

*La copie du ministre est classée à la Direction de l'administration des plans du ministère.

plan en dossier. Lorsque le plan s'applique à plusieurs municipalités, le dépôt de ces copies doit être effectué par le secrétaire de la municipalité qui a la population la plus importante. Toutes les copies doivent être accessibles au public pendant les heures normales de bureau.

## ARTICLE 21. MODIFICATION OU ABROGATION DU PLAN ET RENONCIATION À L'APPROBATION

Un plan officiel n'est pas un document figé. Selon la loi, le plan officiel peut faire l'objet de modifications et chacune d'elle constitue un document juridique qui fait partie intégrante du plan officiel.

Un plan officiel peut être modifié pour refléter une nouvelle politique en matière d'exploitation autorisée. Si l'on décide, par exemple, d'autoriser des exploitations industrielles dans une zone "rurale" selon la désignation indiquée sur la carte d'utilisation des terres, le plan officiel doit être modifié avant que le règlement de zonage puisse l'être à son tour afin de permettre l'utilisation industrielle.

Certaines modifications apportées au plan officiel ont simplement pour but de préciser une politique en vigueur. Tel serait le cas d'une modification qui aurait pour but de donner des précisions à propos d'une zone résidentielle. La modification donnerait des précisions sur le genre d'immeubles qui pourraient être autorisés dans les différentes parties du quartier (habitations unifamiliales, jumelées, maisons en rangées, immeubles d'appartements à un ou plusieurs étages, etc.) et l'emplacement des parcs, des écoles et autres aménagements locaux.

Toutes les dispositions de l'article 17 s'appliquent également à chaque modification apportée au plan ainsi qu'à toute abrogation. Par « abrogation» on entend l'annulation du plan officiel en vigueur.

Lorsqu'un plan officiel avait été préparé par un conseil d'aménagement dans le Nord de l'Ontario, un conseil municipal peut proposer une modification ou une abrogation concernant sa propre municipalité.

**Renonciation à l'approbation: 21(2)**

Lorsque le ministre (ou la personne ou l'organisme à qui il a délégué ses pouvoirs) décide qu'aucun intérêt provincial n'est en jeu et lorsqu'aucune demande de renvoi de la modification à la Commission des affaires municipales n'a été déposée, il est possible de renoncer aux exigences d'approbation et l'amendement est alors approuvé d'office comme s'il l'était par le ministre.

## ARTICLE 22. RENVOI À LA COMMISSION DES AFFAIRES MUNICIPALES EN CAS DE DEMANDE D'AMENDEMENT

Lorsqu'un particulier demande la modification du plan officiel et que le conseil de la municipalité refuse d'amender le plan ou ne donne pas suite à la demande, cette personne peut, après un délai de 30 jours, demander au ministre de renvoyer l'amendement proposé à la Commission des affaires municipales. Le processus est le même lorsque le conseil d'aménagement refuse de procéder à une modification d'un plan ou ne tient pas compte d'une demande de modification dans une zone comprenant un territoire non érigé en municipalité où le conseil d'aménagement est chargé de proposer les modifications.

Après avoir examiné la demande et avoir consulté le conseil municipal ou tout autre organisme concerné (conformément au paragraphe 17(9)), il peut soit refuser de renvoyer la demande à la

Commission des affaires municipales soit accepter de le faire. En cas de renvoi de la demande et lorsqu'un intérêt provincial est en jeu, la Commission des affaires municipales doit en être informée dans les 30 jours qui précèdent la date de l'audience relative au renvoi et les formalités énoncées à la page 9 (L'intérêt provincial et le renvoi) doivent être appliquées.s.

## ARTICLE 23. DEMANDE DE MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL PAR LE MINISTRE

Pour pouvoir mettre en application les déclarations de principes publiées conformément à l'article 3, il peut être nécessaire de modifier les plans officiels municipaux pour incorporer les nouveaux principes. La modification peut être proposée volontairement par les autorités locales, mais le ministre a le pouvoir de procéder à la modification nécessaire si la question est suffisamment urgente et si le conseil de la municipalité n'est pas disposé à adopter la modification.

Avant de prendre la décision de modifier un plan officiel de façon unilatérale, le ministre peut demander à la Commission des affaires municipales de l'Ontario de tenir une audience sur la question. Si une demande d'audience est faite, le ministre doit renvoyer la question à la Commission, sauf s'il est jugé que la demande n'est pas faite de bonne foi, qu'elle est frivole ou vexatoire ou qu'elle est faite uniquement en vue de retarder la procédure.

Lorsque la question a été renvoyée à la Commission des affaires municipales de l'Ontario, celle-ci donne avis de l'audience, tient l'audience et entend les observations qui sont faites sur la question. La Commission décide si l'amendement proposé (ou un amendement de substitution) doit être adopté. La décision de la Commission n'est cependant ni finale ni obligatoire tant qu'elle n'est pas ratifiée par le Cabinet.

Le Cabinet peut également modifier ou annuler la décision de la Commission et peut demander au ministre de modifier le plan selon ce qu'il juge approprié.

## ARTICLE 24. TRAVAUX PUBLICS ET RÈGLEMENTS CONFORMES AU PLAN

Bien que le plan officiel n'ait pas pour effet direct de restreindre l'utilisation des terres et qu'il ne soit pas directement responsable de réalisations concrètes, il a un effet juridique important car certaines réalisations ne peuvent prendre forme que si elles sont conformes au plan. Plus précisément, aucun règlement municipal ne peut être adopté et il est interdit d'entreprendre des travaux publics lorsqu'il n'y a pas conformité au plan officiel.

Un conseil peut cependant entreprendre des études et prendre des mesures préliminaires à propos de travaux publics non conformes au plan officiel dans la mesure où les travaux ne sont pas effectivement entrepris.

**Modification du zonage en vue de l'application d'une modification du plan officiel: 24(2)**

Lorsqu'une exploitation proposée nécessite la modification du plan officiel et du règlement de zonage, il n'est pas nécessaire d'attendre que le ministre ait approuvé la modification du plan officiel pour que le conseil adopte la modification du règlement de zonage. Pourvu que le conseil n'adopte pas la modification du règlement de zonage avant celle du plan officiel, les deux documents peuvent être approuvés en même temps. (Sans cette clause d'exception, selon le paragraphe 24(1), l'adoption d'une modification au plan officiel devrait être achevée avant que le conseil puisse, d'après la loi, adopter la modification correspondante au règlement de zonage.)

**Règlement de zonage réputé conforme au plan: 24(4)**

Lorsqu'un règlement de zonage est adopté et qu'il ne fait pas l'objet d'un appel, ou lorsque, en cas d'appel celui-ci est rejeté, le règlement est réputé conforme au plan officiel. Cette disposition est nécessaire pour éviter que des actions en justice soient intentées à propos du règlement plusieurs années après son entrée en vigueur.

## ARTICLE 25. ACQUISITION DE TERRAINS CONFORMÉMENT AU PLAN

Une municipalité peut acquérir un terrain et le détenir en vue d'y réaliser tout projet prévu par le plan officiel, pourvu que le plan officiel de la municipalité comporte des dispositions relatives à l'acquisition de terrains et que ces dispositions aient été approuvées depuis l'entrée en vigueur d'une clause analogue de la **Loi sur l'aménagement du territoire** en 1974.

## ARTICLE 26. BESOIN DE RÉVISION

Toute municipalité qui a adopté un plan officiel et qui l'a fait approuver doit tenir une réunion spéciale du conseil une fois au moins tous les cinq ans pour examiner si le plan officiel devrait être révisé. L'avis d'une telle réunion doit être donné conformément au paragraphe 26(2). En outre, le ministre peut toujours demander au conseil d'entreprendre la révision d'un plan officiel si, par exemple, il est devenu périmé.

## ARTICLE 27. EFFET SUR LES PLANS DES MUNICIPALITÉS PRINCIPALES

Lorsque le plan officiel d'une municipalité régionale, de comté, de district ou de communauté urbaine est approuvé par le ministre, tous les plans officiels locaux et règlements de zonage s'appliquant à la zone doivent être modifiés de façon à être conformes au plan officiel. Les conseils des municipalités principales peuvent proposer ces modifications au besoin après l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date d'approbation du plan officiel de la municipalité principale.

En cas d'incompatibilité entre le plan de la municipalité principale et celui de la municipalité secondaire, le paragraphe 27(4) stipule que le plan de la municipalité principale l'emporte, mais qu'à tous autres égards le plan officiel de la municipalité locale demeure en vigueur.

# QUATRIÈME PARTIE: AMÉLIORATIONS COMMUNAUTAIRES

Cette partie de la loi traite de la remise à neuf ou des améliorations apportées à des exploitations existantes. À mesure que les attitudes et les priorités évoluent, le nom du processus change également. On parlait autrefois de rénovation urbaine et de réaménagement et récemment le terme amélioration a été adopté.

## ARTICLE 28. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Zone d'améliorations communautaires: 28(1),(2)**

Un conseil local peut, par voie de règlement, désigner une zone d'améliorations communautaires pourvu qu'un plan officiel soit en vigueur et renferme des dispositions relatives à l'amélioration communautaire dans la municipalité.

**Acquisition de terrains: 28(3)**

Des terrains situés dans une zone d'améliorations communautaires peuvent être acquis, déblayés ou préparés à des fins d'améliorations communautaires. Si l'acquisition doit être antérieure à l'approbation du plan d'améliorations communautaires, l'autorisation du ministre est alors exigée. Elle ne l'est pas lorsque l'acquisition a lieu après l'approbation du plan d'améliorations communautaires.

**Plan d'améliorations communautaires: 28(4)**

Il faut ensuite préparer un plan d'améliorations communautaires. Les formalités de préparation d'un tel plan et des modifications sont les mêmes que dans le cas d'un plan officiel et des modifications à un tel plan énoncées aux paragraphes 17(2)-(21) et 21(1), (2). Toutefois, le plan d'améliorations communautaires ne fait pas partie intégrante du plan officiel.

**Plan réputé d'améliorations communautaires: 28(5)**

Le paragraphe 28(5) de la nouvelle loi confère au ministre le droit de déclarer que les dispositions du plan officiel relatives aux améliorations communautaires constituent un plan d'améliorations communautaires aux fins d'application. Le champ d'application de cet article sera certainement limité aux cas où il serait inutile de procéder selon un processus de politique et de plan en deux étapes. Ce serait par exemple le cas d'une petite municipalité qui n'aurait qu'un seul projet d'exploitation prêt à être mis en application.

**Améliorations sur des terrains acquis: 28(6)**

Une municipalité peut construire, réparer, remettre en état ou améliorer des bâtiments sur des terrains acquis conformément au plan et peut procéder à la disposition de ces terrains et bâtiments.

**Subventions ou prêts: 28(7), (8)**

Une municipalité peut accorder des subventions ou des prêts aux propriétaires fonciers d'une zone d'améliorations communautaires pour payer la totalité ou une partie des frais de réhabilitation conformément au plan. Un prêt et les intérêts y afférents peuvent être recouvrés sur plusieurs années et inclus à la note d'impôts fonciers conformément aux paragraphes 32(2)-(3).

**Contrôle des terrains ayant fait l'objet d'une disposition: 28(9), (10)**

En cas de vente, location ou autre disposition d'un terrain situé dans une zone d'améliorations communautaires avant l'adoption d'un règlement de zonage permettant l'application du plan, l'acquéreur du terrain doit signer un accord selon lequel il s'engage à maintenir la propriété en conformité avec le plan. L'accord relatif au terrain peut être enregistré à l'égard du terrain et s'appliquer aux propriétaires ou locataires subséquents. Cependant, pendant la préparation du plan, la municipalité peut louer tout terrain situé dans la zone à quelque fin que ce soit pendant une période n'excédant pas trois ans à la fois.

**Dissolution d'une zone: 28(12)**

Après l'exécution d'un plan d'améliorations communautaires, le conseil peut, par voie de règlement, dissoudre la zone d'améliorations communautaires.

## ARTICLE 29. ACCORDS EN MATIÈRE D'ÉTUDES ET D'EXPLOITATION

Avec l'approbation du ministre, une municipalité peut conclure un accord avec un service ou un organisme gouvernemental, y compris, par exemple, un organisme fédéral comme la Société canadienne d'hypothèques et de logement concernant l'exécution d'études et la préparation et l'application de plans et de programmes d'exploitation ou d'amélioration de la municipalité.

Il faut préciser que selon le paragraphe (2), une municipalité est autorisée à conclure un accord avec une autre municipalité sans l'approbation du ministre.

## ARTICLE 30. ACCORDS EN MATIÈRE DE SUBVENTIONS DE FINANCEMENT DES AMÉLIORATIONS COMMUNAUTAIRES

Sous réserve de l'approbation du Cabinet, le ministre peut conclure un accord avec une municipalité pour participer aux frais relatifs aux travaux effectués dans une zone d'améliorations communautaires ou aux frais relatifs à des études entreprises pour sélectionner une zone d'améliorations communautaires.

## ARTICLE 31. RÈGLEMENTS RELATIFS AUX NORMES DES BIENS-FONDS

**Droit d'adoption d'un règlement: 31(1)-(3) et (22)**

Lorsqu'une municipalité a approuvé une déclaration de principes concernant l'état des biens-fonds, elle peut adopter un règlement relatif aux normes des biens-fonds. La déclaration de principes adoptée devrait normalement faire partie intégrante du plan officiel, mais en l'absence de plan officiel, le conseil peut adopter une déclaration de principes relative à l'état et à l'occupation des biens-fonds et la soumettre à l'approbation du ministre.

Le règlement relatif aux normes des biens-fonds établit les normes d'entretien et d'occupation d'un bien-fonds et interdit toute utilisation de ce bien qui n'est pas conforme aux normes. Cela peut entraîner la réparation de tous les biens-fonds qui ne sont pas conformes aux normes afin qu'ils le deviennent ou leur destruction de sorte que leur emplacement soit laissé nivelé.

Le règlement peut s'appliquer à la totalité d'une municipalité ou à une partie de celle-ci et doit stipuler la création d'un comité des normes des biens-fonds chargé d'entendre les appels.

Lorsque le propriétaire d'un bien-fonds n'exécute pas une ordonnance définitive, il est passible d'une amende maximale de 500 $ par jour où l'infraction persiste.

**Inspection: 31(4) et (5)**

Dans l'exercice de ses fonctions, un agent des normes des biens-fonds autorisé peut, sur présentation d'une pièce d'identité, s'introduire sur un bien-fonds quelconque à une heure convenable et l'inspecter. Il lui est toutefois interdit d'entrer dans des locaux d'habitation sans le consentement de l'occupant, sauf s'il est muni d'un mandat de perquisition.

**Avis d'infraction: 31(6)**

Si, après inspection, un bien-fonds est jugé non conforme aux normes par l'agent des normes des biens-fonds, celui-ci doit signifier au propriétaire un avis qui doit préciser en quoi le bien n'est pas conforme aux normes. L'avis doit faire l'objet de signification à personne ou être envoyé par courrier recommandé au propriétaire du bien et à toutes les personnes qui ont un droit sur ce bien-fonds, comme les créanciers hypothécaires. Une copie de l'avis peut également être adressée aux occupants. Lorsque l'agent n'est pas en mesure de signifier l'avis au propriétaire, il peut l'afficher de façon visible sur le bien-fonds.

**Ordonnance en cas d'infraction: 31(7), (8), (9) et (10)**

Après avoir donné au propriétaire l'occasion de comparaître devant l'agent et de présenter des observations à propos des questions indiquées dans l'avis, l'agent peut signifier une ordonnance au propriétaire, soit en personne soit par courrier recommandé ou, à défaut, en affichant l'ordonnance sur le bien-fonds. L'ordonnance doit préciser les réparations qui doivent être effectuées et le délai d'exécution ainsi que le délai prévu pour interjeter appel. Il doit y être précisé que la municipalité peut se charger de faire exécuter les réparations aux frais du propriétaire s'il n'obtempère pas au cours du délai imparti. L'ordonnance peut être enregistrée auprès du bureau d'enregistrement immobilier et, après exécution, le secrétaire de la municipalité peut établir une attestation de mainlevée précisant que les conditions ont été remplies.

**Comité des normes des biens-fonds: 31(11)-(15)**

Un comité des normes des biens-fonds doit être créé par le conseil municipal afin d'entendre les appels interjetés aux ordonnances rendues par les agents des normes des biens-fonds. Le comité doit être composé d'au moins trois personnes, désignées par le conseil. Elles exercent leurs fonctions pendant la durée prévue par le règlement relatif aux normes des biens-fonds. Les membres du comité élisent un président et prévoient la nomination d'un secrétaire qui est chargé de maintenir tous les dossiers. Ils peuvent être rémunérés selon ce que le conseil juge approprié.

La majorité des membres du comité constitue un quorum et le comité peut adopter ses propres règles de procédure.

**Appel devant le comité: 31(16) et (17)**

Lorsque le propriétaire ou l'occupant d'un bien-fonds n'est pas satisfait des conditions d'un ordre, il peut interjeter appel devant le comité des normes des biens-fonds en envoyant un avis d'appel par courrier recommandé au secrétaire du comité dans les 14 jours qui suivent la signification de l'ordre. Si aucun appel n'est interjeté dans ce délai de 14 jours, l'ordre est censé avoir été confirmé.

Le comité doit entendre l'appel et il est doté des mêmes pouvoirs que l'agent des normes des biens-fonds; il peut confirmer l'ordre, le casser ou le modifier et il peut proroger le délai accordé pour son exécution.

**Appel d'une décision du comité: 31(18)**

Toute décision du comité des normes des biens-fonds peut faire l'objet d'un appel devant un juge de la cour de comté ou de district moyennant avis adressé par écrit au secrétaire municipal et demande d'audience dans les 14 jours qui suivent la décision du comité. L'appelant peut être soit le propriétaire, soit la municipalité, soit toute personne concernée par l'ordre. Le juge fixe l'heure et la date de l'audience et il est doté des mêmes pouvoirs que le comité. Sa décision est sans appel et a force obligatoire.

**Pouvoir de la municipalité en matière de réparation et de démolition: 31(20)**

Lorsque le propriétaire ou l'occupant d'un bien-fonds n'exécute pas un ordre, la municipalité a le droit de procéder à la démolition ou à la réparation de la construction et elle n'est pas tenue d'indemniser le propriétaire ni qui que ce soit à la suite de cette action.

**Attestation de conformité: 31(21)**

À la demande du propriétaire, l'agent des normes des biens-fonds doit délivrer une attestation de conformité lorsque l'inspection du bien-fonds révèle que celui-ci est conforme au règlement des normes des biens-fonds. La municipalité peut imposer des droits pour la délivrance de l'attestation de conformité lorsqu'elle a été demandée par le propriétaire. L'agent peut également prendre l'initiative de délivrer une attestation, mais aucuns frais ne peuvent être alors exigés.

**Ordre en cas d'urgence: 31(23)**

Cette disposition est nouvelle. Elle permet à l'agent des normes des biens-fonds d'exiger, moyennant un ordre, l'exécution sans délai de réparations ou autres travaux en cas de danger pour la santé ou la sécurité de quiconque.

**Pouvoirs en cas d'urgence: 31(24)**

Selon cette disposition applicable lorsqu'un ordre en cas d'urgence (31(23)) a été rendu, l'agent chargé des normes des biens-fonds peut prendre les mesures qu'il estime nécessaires pour éliminer le danger, y compris entrer sur le bien-fonds.

**Indemnisation: 31(25)**

Les mesures prises par l'agent de la municipalité ou toute personne agissant en son nom ne peuvent pas donner lieu à des indemnisations du fait de l'exercice normal des pouvoirs conférés conformément au paragraphe (24).

**Signification de l'ordre et déclaration: 31(26)**

Lorsque des mesures ont été prises pour éliminer un danger, l'ordre prévu au paragraphe (23) doit être envoyé au propriétaire du bien-fonds accompagné d'une déclaration relative aux réparations exécutées par la municipalité et aux frais s'y rapportant.

**Signification de la déclaration: 31(27)**

Après la signification de l'ordre et **avant** que des mesures aient été prises pour éliminer un danger, une déclaration des réparations et des dépenses doit être envoyée au propriétaire du bien-fonds conformément aux dispositions des paragraphes 31(7), (8) et (9).

**Requête au juge de la cour de comté: 31(28)**

Une ordonnance confirmant l'ordre signifié conformément au paragraphe (24) doit faire l'objet d'une requête au juge de la cour de comté ou de district. La loi précise les procédures à cet égard.

**Décision du juge: 31(29)**

Ce paragraphe stipule que la décision prise par le tribunal à propos de la requête est sans appel et a force obligatoire.

**Recouvrement des dépenses: 31(30)**

Les municipalités peuvent recouvrer les dépenses engagées pour mettre fin à un danger, sous réserve des dispositions prévues par la **Loi sur les municipalités.**

## ARTICLE 32. SUBVENTIONS ET PRÊTS POUR RÉPARATIONS

Lorsqu'un règlement relatif aux normes des biens-fonds est en vigueur, le conseil peut adopter un règlement permettant d'accorder des prêts aux personnes qui ont été avisées qu'elles doivent effectuer des réparations ou déblayer un bien-fonds. Le montant de ces prêts, avec intérêts, peut être remboursé sur une période donnée comme s'ils faisaient partie des impôts fonciers municipaux. Le secrétaire de la municipalité doit enregistrer auprès du bureau d'enregistrement immobilier l'attestation indiquant le montant du prêt et le taux d'intérêt. Au remboursement intégral du prêt, le secrétaire doit enregistrer une autre attestation à cet effet faisant foi de la mainlevée du privilège ou de la charge grevant le bien-fonds. Le règlement peut également stipuler les conditions d'octroi de subventions dans des circonstances analogues.

## ARTICLE 33. DÉMOLITION RÉGLEMENTÉE DES IMMEUBLES D'HABITATION

**Désignation des zones à démolition réglementée: 33(2)**

Lorsqu'une municipalité est dotée d'un règlement relatif aux normes des biens-fonds, le conseil peut désigner toute zone tombant sur le coup du règlement comme zone à démolition réglementée. Selon une telle désignation, aucun immeuble d'habitation situé dans cette zone ne peut être démoli en tout ou en partie, sauf si un permis de démolir a été accordé par le conseil municipal.

Cet article de la loi a pour but de donner le moyen au conseil municipal d'exercer un contrôle sur la démolition prématurée d'habitations en bon état.

**Permis de démolir lorsqu'un nouveau permis de construire n'a pas été délivré: 33(3)**

Lorsque le conseil municipal n'a pas délivré un permis de construire, un permis de démolir un ancien immeuble situé au même emplacement peut être soit accordé soit refusé.

**Appel auprès de la Commission des affaires municipales de l'Ontario: 33(4) et (5)**

Lorsque la personne qui a demandé un permis de démolir se le voit refuser ou lorsque le conseil n'a pas donné suite à sa demande dans un délai de 30 jours, il peut interjeter appel auprès de la Commission des affaires municipales. La décision de cette Commission est sans appel. L'avis d'appel doit être donné conformément aux directives précisées par la Commission.

**Permis de démolir lorsqu'un nouveau permis de construire a été délivré: 33(6) et (7)**

Lorsqu'un permis de construire un nouvel immeuble a été délivré par le conseil, un permis de démolir un immeuble existant sur le même emplacement **ne peut pas être** refusé. Mais le permis peut être délivré sous condition que la construction du nouvel immeuble soit essentiellement achevée dans un délai donné, soit deux ans au moins à partir du début de la démolition. Lorsque la condition n'est pas respectée par l'auteur de la demande, la municipalité peut percevoir la somme de 20 000 $ au maximum par logement de l'immeuble d'habitation démoli; cette somme peut être recouvrée de la même façon que les impôts municipaux et elle constitue un privilège ou une charge grevant le bien-fonds.

**Dispense des conditions afférentes au permis de démolir: 33(10) et (11)**

Lorsque la condition imposée paraît éventuellement trop coûteuse, la personne qui a obtenu le permis peut demander au conseil de bénéficier d'une dispense 60 jours au moins avant l'expiration du délai d'achèvement du nouvel immeuble. Le conseil peut rejeter la demande ou proroger le délai ou dispenser l'auteur de la demande de l'obligation de construire un nouvel immeuble.

**Appel à la Commission des affaires municipales de l'Ontario: 33(9) et (12)**

Lorsque l'auteur d'une demande de permis de démolir n'accepte pas les conditions de délivrance du permis, il peut en appeler à la Commission des affaires municipales de l'Ontario et celle-ci doit entendre l'appel.

L'auteur de la demande a également le droit d'interjeter appel auprès de la Commission des affaires municipales s'il n'est pas satisfait de la décision prise par le conseil à propos de sa demande de dispense des conditions du permis de démolir ou si le conseil néglige de prendre une décision dans les 30 jours de la demande de dispense.

**Application: 33(13)**

Toute démolition contraire à un règlement régissant la démolition peut entraîner une amende maximale de 20 000 $ par logement si l'immeuble est détruit en partie ou en totalité ou une peine de prison maximale de six mois ou les deux.

**Les normes relatives à la santé et à la sécurité demeurent en vigueur: 33(14)**

Les dispositions des règlements régissant la démolition ne dispensent pas les propriétaires de biens-fonds du respect des règlements ou lois provinciales concernant la santé et la sécurité des occupants, les bâtiments et les constructions.

**Demande de permis de démolir qui retarde l'application du règlement relatif aux normes des biens-fonds: 33(15)**

Une demande de permis de démolir a pour effet de retarder les procédures qui peuvent avoir été entreprises par un conseil contre un propriétaire foncier en matière d'application d'un règlement relatif aux normes des biens-fonds. Tant que la question de la demande du permis de démolir n'a pas été réglée par le conseil ou tant que la Commission des affaires municipales n'a pas pris une décision à propos d'un appel, le règlement relatif aux normes des biens-fonds ne peut être appliqué au bien-fonds en question.

**Permis conforme au Code du bâtiment non obligatoire: 33(16)**

La personne qui a obtenu un permis de démolir conformément au règlement régissant la démolition n'a pas à demander un permis distinct conformément au Code du bâtiment.

# CINQUIÈME PARTIE: RÉGLEMENTATION ET ADMINISTRATION EN MATIÈRE D'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 34. RÈGLEMENTS DE ZONAGE

Cette partie de la **Loi sur l'aménagement du territoire** établit le système de réglementation de l'exploitation au moyen de mesures de zonage à long terme et à court terme. Différentes sortes de règlements de zonage sont définies pour la première fois. La loi autorise les municipalités à adopter les règlements de zonage habituels ainsi que deux nouveaux types de règlements: les règlements d'utilisation différée et d'exploitation accrue. Parmi les règlements de zonage à court terme introduits on trouve les règlements de restriction provisoire et les règlements temporaires. Les règlements régissant le plan d'implantation et le système de réserve de terrains pour la création de parcs qui font l'objet des articles 40 et 41 de l'ancienne loi, sont maintenus.

On trouve également dans cette partie de la loi les modalités concernant les comités de dérogation et leurs pouvoirs. On trouve diverses mesures de réglementation de l'utilisation du sol et des formalités administratives connexes concernant les réserves de terrains à des fins publiques, la conversion au système métrique, les maisons mobiles, les arrêtés du ministre et le droit d'entrée.

### Généralités: 34(1)

Le règlement de zonage a pour but de limiter la façon dont un terrain peut être utilisé et la manière selon laquelle des immeubles ou des constructions peuvent être érigés sur un terrain. Les restrictions relatives à l'utilisation du sol ont pour but d'éviter le regroupement d'utilisations incompatibles. Cela permet d'interdire la construction d'usines dans des quartiers résidentiels ainsi que des logements dans des secteurs industriels. Le règlement peut être très précis lorsqu'il s'agit d'indiquer la différence entre les utilisations permises et celles qui sont interdites. Un point de ramassage des vêtements à nettoyer à sec peut, par exemple, être autorisé dans une zone commerciale alors que l'installation où s'effectue le nettoyage à sec peut y être interdite. D'autres restrictions peuvent porter sur le genre d'habitations qui peuvent être construites dans chaque «zone», l'aire du plancher, les conditions relatives au stationnement et au chargement, la hauteur maximale des immeubles et le recul minimum par rapport à la voie publique.

La «densité» est un des aspects de l'aménagement qui est régi par un règlement de zonage. Dans le cas d'habitations, la densité porte sur le nombre de logements à l'hectare. La densité peut également être exprimée en nombre de mètres carrés d'aire de plancher par unité de terrain. Ce rapport est exprimé par l'indice d'aire de plancher. Lorsque l'on parle de «forte densité», on veut dire qu'il y a un grand nombre de logements par rapport à la superficie du terrain; il s'agit dans la plupart des cas d'immeubles d'appartements, mais les deux expressions ne sont pas synonymes: la densité peut être élevée lorsque de petites maisons ou des immeubles d'appartements peu élevés sont très rapprochés.

L'exploitation peut également être réglementée en fonction des services municipaux disponibles comme l'approvisionnement en eau et le réseau d'égouts.

### Différence entre un règlement de zonage et un plan officiel

Un plan officiel énonce les buts et objectifs d'une municipalité et un certain nombre de principes visant à aider les décideurs publics et privés à utiliser les terrains au mieux.

Un règlement de zonage, par contre, permet de concrétiser l'esprit du plan officiel en précisant les conditions d'utilisation des parcelles de terrain, soit ce qui est autorisé et ce qui est interdit. Un plan officiel présente le rapport entre les différentes zones d'utilisation du sol mais le règlement de zonage délimite ces zones avec précision et toutes les règles qui s'y appliquent sont énoncées de façon détaillée. Lorsqu'un projet d'exploitation n'est pas conforme aux dispositions d'un règlement de zonage, il faut parfois modifier ce dernier avant que l'exploitation puisse être entreprise. Certaines modifications apportées au règlement de zonage n'entraînent pas de modification du plan officiel car elles sont conformes aux principes généraux de la municipalité. Dans d'autres cas, la modification d'un règlement de zonage peut nécessiter un changement de politique et il faut alors modifier le plan officiel avant le règlement.

**Utilisations non conformes et légales: 34(9)**

Un règlement de zonage ne s'applique qu'à une exploitation postérieure à l'adoption du règlement. Les utilisations existantes sont maintenues tant qu'elles demeurent inchangées.

Toutefois, tout changement d'utilisation ou toute modification apportée à un immeuble existant doit être conforme au règlement de zonage ou être agréé par le comité de dérogation (voir la page 28).

En cas de délivrance d'un permis de construire avant l'adoption d'un règlement de zonage, le règlement ne peut pas interdire l'exploitation conformément au permis, à condition que le permis n'ait pas été révoqué dans les six mois, conformément à l'article 6 de la **Loi sur le code du bâtiment.**

## PROCÉDURE EN MATIÈRE DE RÈGLEMENTS DE ZONAGE*

**Réunion préliminaire et renseignements: 34(12), (13), (14), (15)**

Avant d'adopter un règlement de zonage, le conseil de la municipalité doit tenir une réunion publique annoncée par un préavis d'au moins 30 jours. Les conditions relatives à l'avis de la réunion et à sa distribution doivent être conformes à ce qui est prescrit par voie de règlement. La réunion peut être annoncée dans un journal ou un avis de la réunion peut être envoyé à tous les propriétaires de biens-fonds pourvu qu'une pancarte soit placée sur les lieux à propos desquels la réunion sera tenue ou qu'un avis soit envoyé à toutes les personnes (propriétaires et locataires) qui figurent sur le rôle d'évaluation. En outre, toutes les personnes qui ont demandé à être notifiées doivent recevoir l'avis. Divers organismes comme les conseils scolaires, les organismes de services publics et les organismes gouvernementaux concernés ont également le droit d'être notifiés pourvu que le conseil estime qu'ils sont concernés par les règlements. Quiconque assiste à la réunion publique doit avoir l'occasion de prendre la parole à propos des règlements.

Au lieu des exigences de notification prévues par les paragraphes 34(12) et (13), le paragraphe 34(14) stipule qu'une municipalité peut appliquer ses propres procédures de participation du public à propos d'un projet de règlement de zonage si elles figurent dans le plan officiel municipal (voir aussi l'article 16).

**Appel lorsque le conseil omet de prendre une décision: 34(11)**

Lorsqu'une demande de modification d'un règlement de zonage a été présentée au conseil et que celui-ci refuse ou omet de prendre une décision, l'auteur de la demande peut en appeler à la

---

* La plupart des règlements de zonage sont en réalité des modifications apportées aux règlements de zonage, soit des amendements à un règlement principal. La procédure est la même qu'il s'agisse d'un amendement ou d'un règlement.

Commission des affaires municipales après un délai de 30 jours à compter de la date de la demande. La Commission peut rejeter l'appel, modifier le règlement ou ordonner au conseil de modifier le règlement de zonage.

**Nouvel avis: 34(16)**

Lorsqu'une modification est apportée au règlement de zonage propose après la réunion, le conseil décide s'il faut ou non donner un nouvel avis à propos du changement. Mais lorsque le changement est important, il est souhaitable que le conseil tienne une autre réunion publique.

**Adoption du règlement: 34(17)**

Lorsque le conseil adopte un règlement de zonage, le secrétaire doit aviser les personnes et organismes indiqués dans le règlement approprié dans les 15 jours de l'adoption du règlement.

**Appel après l'adoption du règlement: 34(18)**

Lorsque le conseil a adopté un règlement de zonage, il peut faire l'objet d'un appel par quiconque, y compris le ministre, moyennant remise d'un avis d'appel au secrétaire dans les 35 jours qui suivent l'adoption du règlement. La personne qui fait appel doit donner les motifs de l'objection.

**Date où le règlement est réputé en vigueur: 34(19), (20)**

En l'absence d'appel, le règlement de zonage entre en vigueur le jour où il est adopté. Le secrétaire doit préparer une déclaration sous serment précisant qu'il n'y a pas eu d'appel et que l'avis approprié a été donné.

**Envoi du dossier: 34(21)**

En cas d'appel, le secrétaire doit envoyer l'avis d'appel ainsi que le règlement et les renseignements prévus par la loi à la Commission des affaires municipales.

**Parties à l'appel: 34(22)-(24)**

Les parties à un appel sont l'appelant, la municipalité et toute autre personne ou tout organisme désigné par la Commission des affaires municipales. La Commission peut adjoindre d'autres personnes, y compris le ministre, en tant que parties à l'appel. Des personnes qui ne sont pas parties à l'appel peuvent être autorisées à présenter des observations à l'audience.

**Audience, rejet et décision de la CAMO: 34(25)-(27)**

En principe, la Commission des affaires municipales de l'Ontario tient une audience, mais elle peut rejeter l'appel sans tenir d'audience. Dans un tel cas, la Commission doit permettre à l'appelant de présenter des observations à propos des mérites de l'appel. Lorsqu'une audience a lieu, l'avis est envoyé à toutes les parties à l'appel et à toute autre personne ou organisme concerné selon la Commission.

La Commission des affaires municipales peut rejeter un appel ou accepter de l'entendre en tout ou en partie. Elle peut ordonner au conseil de la municipalité d'abroger le règlement ou de le modifier conformément à l'ordonnance de la Commission. Lorsque la Commission ordonne au conseil de modifier le règlement, les formalités d'avis, de réunions publiques et d'appels ne s'appliquent pas.

**Intérêt provincial: 34(28)-(30)**

Lorsque le ministre précise qu'une question faisant l'objet d'un appel à la Commission des affaires municipales est susceptible de porter atteinte à un intérêt provincial, il peut en informer la Commission au moins 30 jours avant l'audience. La Commission tient alors une audience et prend une décision.

Le Cabinet a toutefois le droit de confirmer, de modifier ou d'annuler la décision de la Commission des affaires municipales et d'abroger le règlement ou de le modifier.

**Date d'entrée en vigueur: 34(31)**

En cas d'appel à propos d'un règlement, ce règlement ne peut entrer en vigueur que lorsqu'il a été statué sur tous les appels, mais la date d'effet du règlement est alors fixée rétroactivement à la date de son adoption, sauf en ce qui concerne toute partie modifiée ou abrogée par la Commission des affaires municipales ou le Cabinet, conformément aux paragraphes 27 et 30.

## ARTICLE 35. DISPOSITIONS D'UTILISATION DIFFÉRÉE

Par une désignation «d'utilisation différée» représentée par le symbole «UD» ajouté à la désignation d'utilisation, on peut indiquer la désignation future d'un zonage tout en gardant le contrôle du moment de l'exploitation. Tant que le symbole «UD» n'est pas supprimé, l'utilisation du sol est limitée à l'utilisation existante. Le système d'utilisation différée ne peut être appliqué que si la municipalité est dotée d'un plan officiel renfermant les principes qui régissent l'utilisation de ce genre de règlement. C'est un moyen qui pourrait permettre de favoriser l'exploitation du sol en bordure d'une zone urbaine ou la réexploitation d'un ancien secteur.

Le symbole «UD» peut être supprimé au moyen d'un règlement modificateur, mais différentes conditions d'avis et de réunions publiques joueront car les différents aspects du zonage, en dehors des dates, auront été fixés auparavant. Le conseil doit plutôt donner avis de son intention d'adopter un règlement modificateur visant à supprimer le symbole d'utilisation différée et il doit procéder conformément au règlement. Il existe une procédure d'appel au cas où un conseil refuserait de supprimer un symbole d'utilisation différée et l'appel doit être interjeté dans les 30 jours de la demande.

## ARTICLE 36. DISPOSITIONS D'EXPLOITATION ACCRUE

Les règlements autorisant une exploitation accrue ont pour but de permettre une hauteur ou une densité supérieures à ce qui est prévu en échange de ce qui intéresse la municipalité et que le promoteur d'un bien-fonds peut offrir. Ainsi, un propriétaire peut être autorisé à construire un immeuble à plus forte densité que ce qui est prévu par les règlements en échange de préserver un bâtiment historique attenant ou de prévoir certains aménagements comme des espaces libres. La promesse du propriétaire est garantie au moyen d'un accord qui est enregistré à l'égard du terrain et qui doit être respecté par les propriétaires subséquents du terrain. En matière d'exploitation accrue, le plan officiel doit aussi préciser comment ce genre de réglementation sera appliqué.

## ARTICLE 37. RÈGLEMENTS DE RESTRICTION PROVISOIRE

Afin d'exercer un contrôle sur l'exploitation d'un secteur à propos duquel la municipalité révise ses principes d'aménagement à long terme, un règlement de restriction provisoire peut

être adopté. Sa durée d'application est limitée à un an avec possibilité de renouvellement pour une année supplémentaire de sorte que la période maximale pendant laquelle il peut être en vigueur est de deux ans à compter de la date de son adoption. Une fois ce délai écoulé, un autre règlement de restriction provisoire ne peut pas être adopté à propos d'une partie quelconque du même secteur tant que trois années au moins ne se sont pas écoulées. Avant qu'un règlement de restriction provisoire puisse être adopté, un règlement ou une résolution doit prévoir l'examen des politiques d'aménagement du secteur en cause.

Contrairement au processus relatif à un règlement de zonage ordinaire, un règlement de restriction provisoire **n'a pas** à faire l'objet d'un préavis au public. Toutefois, les personnes et organismes concernés doivent être avisés de l'adoption du règlement dans les 30 jours de cette adoption et ils peuvent interjeter appel avec motifs à l'appui dans les 60 jours de l'adoption du règlement. Les dispositions de notification s'appliquent également à la prorogation d'un règlement de restriction provisoire. La procédure en matière d'appel est la même que pour un règlement de zonage.

À l'expiration d'un règlement de restriction provisoire, l'ancien zonage s'applique d'office, sauf si un nouveau règlement de zonage est adopté.

La protection prévue dans le cas des utilisations non conformes et légales d'après le paragraphe 34(9) s'applique également aux utilisations existantes lors de l'introduction d'un règlement de restriction provisoire.

## ARTICLE 38. DISPOSITIONS EN MATIÈRE D'UTILISATION TEMPORAIRE

Un règlement de zonage peut autoriser certaines utilisations pendant des périodes limitées jusqu'à concurrence de trois ans. Lorsqu'un tel règlement autorisant une utilisation temporaire expire, l'utilisation ne devient pas une utilisation non conforme et légale. À l'expiration du délai prévu, elle doit cesser, sauf si le conseil adopte un règlement prorogeant le délai d'utilisation temporaire. Le nombre des prorogations n'est pas limité mais chaque prorogation est accordée pour trois ans au maximum. Ce genre de règlement peut être utilisé afin de permettre, notamment, l'utilisation temporaire de terrains vagues comme aires de stationnement.

## ARTICLE 39. VERSEMENT DE SOMMES D'ARGENT AU LIEU D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans certains cas, une municipalité peut préférer prévoir une aire de stationnement centrale desservant plusieurs propriétés au lieu d'une aire de stationnement par parcelle. Le conseil peut conclure un accord avec les propriétaires fonciers afin de les dispenser des exigences de stationnement prévues par le règlement de zonage en échange d'un ou de plusieurs versements de sommes d'argent. Les fonds ainsi obtenus doivent être déposés dans un compte spécial et ils ne peuvent être utilisés que pour fournir des installations de stationnement.

## ARTICLE 40. RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION

Un conseil municipal local peut adopter un règlement désignant une zone de réglementation du plan d'implantation pourvu que la zone soit représentée ou décrite en tant que projet de zone de réglementation du plan d'implantation dans le plan officiel. La zone peut être représentée sous forme de carte ou décrite au moyen d'une désignation de zonage.

**Deux sortes de plans d'implantation: 40(4)**

Dans les limites d'une zone de réglementation du plan d'implantation, les exploitations* ne sont possibles que si les plans d'implantation ont été approuvés par le conseil. Le conseil peut demander un des types de plans d'implantation décrits ci-dessous ou les deux.

Le premier type de plan ne représente pas les élévations ni les coupes transversales mais le plan de l'emplacement de tous les immeubles et de toutes les installations, y compris les aires de stationnement et de chargement, les rampes et les passages, les panneaux de signalisation, les passages pour piétons, les éclairages extérieurs, l'aménagement paysager, l'enlèvement des ordures et les installations de rangement, les servitudes de drainage et le nivellement pour l'évacuation des eaux pluviales.

Le deuxième type de plan est prévu pour tous les types d'immeubles et complexes d'habitation comprenant au moins 25 logements. Les documents comprennent le plan, l'élévation et la coupe transversale des bâtiments afin de représenter leur position relative en trois dimensions ainsi que ce qui est indiqué ci-dessus.

**Dessins détaillés des immeubles d'habitation: 40(5)**

Le second type de plan d'implantation peut être exigé dans le cas d'immeubles d'habitation comprenant moins de 25 logements lorsque, selon le plan officiel, le projet se trouve dans un secteur à propos duquel de tels dessins peuvent être exigés. Cela peut se produire dans le cas d'une zone à réexploiter lorsqu'un projet de réinsertion domiciliaire est réalisé et que la municipalité tient à préserver le cachet du quartier.

**Réglementation du plan d'implantation sans effet sur celle de la hauteur ou de la densité: 40(6)**

La réglementation du plan d'implantation ne peut pas servir à limiter la hauteur ni la densité des bâtiments. Ces droits fondamentaux sont énoncés dans le règlement de zonage.

**Conditions d'approbation, accords: 40(7), (10) et (11)**

La municipalité peut exiger que le propriétaire du terrain prévoie et entretienne, sans frais pour la municipalité, les installations requises et assure le déblaiement de la neige des passages, aires de stationnement et de chargement, passages et rampes d'accès. Toutes les conditions du plan d'implantation peuvent être énoncées dans l'accord entre le propriétaire et la municipalité, accord qui peut être enregistré à l'égard du terrain, la municipalité ayant le droit d'en faire respecter les conditions par les propriétaires actuels et futurs (voir aussi l'article 325 de la **Loi sur les municipalités**).

**Élargissement des routes de comtés, de régions, etc.: 40(8)**

Une municipalité régionale, de comté, de district ou de communauté urbaine peut exiger l'élargissement d'une route, mais pas à ses frais, lorsque la route est comprise dans son territoire de compétence. Les municipalités peuvent conclure des accords à propos des élargissements des routes.

---

* Le terme «exploitation» est défini dans la loi. Il s'applique, entre autres, aux aires de stationnement commerciales, aux parcs de maisons mobiles ou aux emplacements prévus pour l'installation de roulottes.

**Restriction en matière d'élargissement des routes: 40(9)**

La condition d'élargissement des routes ne joue que si l'élargissement est représenté ou décrit dans un plan officiel.

**Appel: 40(12)**

Si 30 jours après que le propriétaire d'un terrain a présenté des plans d'implantation à un conseil d'une municipalité, les plans ne sont pas approuvés ou le sont sous réserve de modifications ou de conditions que le propriétaire du terrain n'accepte pas, celui-ci peut demander le renvoi des plans à la Commission des affaires municipales. La demande doit être présentée par écrit au secrétaire municipal et au secrétaire de la Commission. La Commission tient une audience et prend une décision. Sa décision est sans appel. Nul ne peut interjeter appel de la décision d'approbation du plan d'implantation ni des conditions imposées.

**Exemptions: 40(13)a)**

Au moyen d'un règlement, le conseil peut désigner les catégories d'exploitations pour lesquelles des plans ne sont pas exigés. Ainsi, des habitations à faible densité et des logements destinés aux personnes âgées pourraient être exemptés.

**Délégation de pouvoirs ou d'attributions: 40(13)b)**

Le conseil peut déléguer ses attributions ou ses pouvoirs à propos de la réglementation du plan d'implantation à un comité du conseil ou à un fonctionnaire nommé. La seule exception concerne le pouvoir d'exempter certaines catégories d'exploitations de l'approbation des plans d'implantation car cela doit faire l'objet d'un règlement.

**Article 35a de l'ancienne Loi sur l'aménagement du territoire: 40(14) et (15)**

Tout accord de réglementation du plan d'implantation conclu conformément à l'ancienne Loi sur l'aménagement du territoire reste en vigueur.

## ARTICLE 41. RÈGLEMENT DE TRANSFERT DE 5% D'UN TERRAIN POUR L'INSTALLATION DE PARCS: 41(1)

Un conseil municipal peut adopter un règlement imposant à un propriétaire foncier de transférer à la municipalité à des fins d'installation de parcs jusqu'à concurrence de 5% du terrain qu'il compte exploiter ou réexploiter à des fins qui ne sont ni commerciales ni industrielles. Dans le cas d'exploitations commerciales ou industrielles le transfert est limité à deux pour cent. Cette condition peut être imposée dans le cas de l'exploitation ou de la réexploitation de l'ensemble de la municipalité ou dans une ou plusieurs zones définies.

**Autre possibilité relative aux parcs: 41(2)-(4)**

Au lieu de demander un transfert de cinq pour cent du terrain, le conseil peut adopter un règlement ayant pour effet d'établir un rapport entre le terrain requis pour la création de parcs et le nombre de logements devant être construits sur le terrain. La proportion maximale est d'un hectare pour 300 logements. Seules les municipalités qui sont dotées d'un plan officiel qui renferme des dispositions relatives aux exigences en matière de parcs peuvent opter pour cette solution.

**Utilisation du sol et vente du terrain: 41(5)**

Le terrain transféré à la municipalité pour y établir des parcs doit effectivement être utilisé pour la création de parcs ou pour fournir d'autres installations de loisir, mais il peut être vendu à un moment quelconque.

**Paiement en espèces au lieu de transfert: 41(6) et (7)**

Un conseil municipal peut exiger le versement d'une somme correspondant à la valeur du terrain au lieu du transfert de terrain en vue de la création de parcs. La valeur du terrain est celle qui est déterminée la veille du jour de la délivrance du permis de construire. En cas d'impossibilité d'arriver à un accord à propos de la valeur du terrain, l'une ou l'autre partie peut demander à l'Office d'indemnisation foncière* de déterminer la valeur du terrain. Comme le paragraphe 50(12) de la **Loi sur l'aménagement du territoire** s'applique à ces fonds, ils doivent être placés dans un compte spécial prévu pour l'acquisition de terrains réservés à la création de parcs ou à d'autres loisirs publics. Ces fonds peuvent également être affectés à l'acquisition de terrains à d'autres fins publiques ou à l'amélioration des parcs.

**Versement antérieur: 41(8), (9)**

Lorsqu'il y a eu paiement ou transfert de terrain pour la création de parcs alors qu'un terrain avait fait initialement l'objet d'un lotissement ou d'une exploitation, un transfert ou un paiement supplémentaires peut être exigé lors d'une exploitation ultérieure, mais il faut alors tenir compte du versement antérieur lors du calcul du terrain à tranférer ou du versement à effectuer. Précisons que la contribution totale ne peut pas être supérieure à cinq pour cent. En cas de désaccord sur un transfert ou un versement équitables dans de telles circonstances, la Commission des affaires municipales peut être saisie de la question et chargée de la trancher.

## ARTICLE 42. CONVERSION AU SYSTÈME MÉTRIQUE

Il n'est pas nécessaire, à propos d'une modification d'un règlement de zonage ayant pour seul but de convertir des mesures énoncées dans un règlement existant en unités du système métrique, d'annoncer ou d'approuver cet amendement de la manière habituelle dans la mesure où l'arrondissement des chiffres ne produit pas un écart supérieur à cinquante centimètres ou à un mètre carré ni encore un écart supérieur à cinq pour cent de la mesure exprimée. Tout terrain, bâtiment ou construction conforme à l'ancien règlement ne cesse pas d'être conforme du seul fait de la conversion au système métrique.

## ARTICLE 43. CRÉATION D'UN COMITÉ DE DÉROGATION: 43(1), (2)

Toute municipalité qui a adopté un règlement de zonage peut créer un comité de dérogation composé d'au moins trois personnes nommées par le conseil. Une copie certifiée conforme du règlement créant le comité doit être envoyée au ministre par courrier recommandé dans les 30 jours de l'adoption du règlement.

**Durée du mandat: 43(3), (4)**

Les membres du comité qui sont aussi membres du conseil sont nommés chaque année. Les autres membres exercent leurs fonctions pendant la durée du mandat du conseil qui les a nommés. Ils restent en fonction jusqu'à la nomination de leur successeur et ils peuvent être

---

* Bien que l'Office d'indemnisation foncière soit cité dans la Loi sur l'aménagement du territoire, il a été aboli et ses fonctions ont été attribuées à la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

nommes de nouveau. Lorsqu'un membre quitte son poste avant l'expiration de son mandat, le conseil doit nommer un remplaçant qui restera en fonction jusqu'à l'expiration du mandat.

**Quorum et vacance: 43(5), (6)**

Lorsque le comite est compose de trois membres, deux membres constituent le quorum et lorsque le comite est compose de plus de trois membres, trois membres constituent le quorum. Lorsque le poste d'un des membres du comité est vacant, cela n'a pas pour effet de porter atteinte aux pouvoirs du comité ni des membres restants pourvu qu'il y ait un quorum.

**Président: 43(7)**

Les membres du comite doivent choisir l'un des leurs pour occuper le poste de président. En l'absence du président, le comité peut nommer un autre de ses membres président par intérim.

**Employés: 43(8)**

Le comité doit nommer un secrétaire-trésorier* qu'il peut choisir parmi ses membres, et il peut engager du personnel ou des conseillers.

**Rémunération: 43(9)**

La rémunération des membres du comité est déterminée par le conseil.

**Dossiers sur les affaires officielles: 43(10)**

Le secrétaire-trésorier doit tenir des dossiers à propos de toutes les demandes et autres questions officielles et permettre l'inspection de ces dossiers par le public à des heures raisonnables.

**Règles de procédure: 43(11)**

En plus des conditions imposées par la loi, le comité doit respecter les règles de procédure prescrites par le ministre.

## ARTICLE 44. POUVOIRS DU COMITÉ DE DÉROGATION D'ACCORDER DES DÉROGATIONS MINEURES*

**Dérogation mineure: 44(1), (3)**

Le comité de dérogation peut autoriser des dérogations mineures aux dispositions d'un règlement de zonage ou d'un règlement de restriction provisoire. Des dérogations mineures à d'autres règlements d'application d'un plan officiel peuvent également être accordées si le conseil adopte un règlement à cet effet. Ainsi, le conseil pourrait adopter un règlement autorisant le comité à accorder des dérogations mineures au règlement relatif aux normes des biens-fonds. Une dérogation mineure ne devrait être accordée que si, de l'avis du comité, il n'est pas porté atteinte à l'esprit du règlement et du plan officiel. L'autorisation de construire une habitation unifamiliale sur un terrain dont la largeur n'est que de 14 mètres alors que le règlement impose une largeur minimale de 15 mètres seraitun exemple de dérogation mineure.

---

* L'article 27 de la **Loi d'interprétation** stipule que lorsqu'une autre loi quelconque autorise la nomination d'un fonctionnaire elle autorise également la nomination d'un substitut qui peut agir à sa place.

* Certains comités de dérogation peuvent également être dotés du pouvoir d'accorder desautorisations. Voir l'article 53.

**Maintien d'une utilisation non conforme et légale: 44(2)a)(i)**

Le comité de dérogation peut autoriser l'élargissement ou le prolongement d'un bâtiment ou d'une construction servant à des fins interdites par le règlement de zonage. Mais il faut que l'utilisation ait existé à la date de l'adoption du règlement et qu'elle se poursuive dans le même but et de la même manière que précédemment ou de la manière permise conformément à la clause (ii). L'autorisation ne porte que sur l'élargissement ou le prolongement de bâtiments ou de constructions situés sur un terrain détenu et utilisé à des fins liées à l'utilisation qui fait l'objet de l'élargissement le jour où le règlement de zonage a été adopté. Plusieurs changements d'élargissement ou de prolongement peuvent être accordés.

**Changement en faveur d'une utilisation similaire ou plus compatible: 44(2)a)(ii)**

Le comité de dérogation peut accorder la modification d'une utilisation non conforme et légale en faveur d'une utilisation semblable à celle qui existait ou plus compatible avec celles qui sont permises par le règlement que celle qui existait. Pour que le changement puisse être autorisé, l'utilisation existante doit avoir été une réalité à la date de l'adoption du règlement et doit avoir persisté sans qu'il y ait eu changement d'utilisation jusqu'à la date de la demande présentée au comité. Cette fois encore, plusieurs modifications apportées à une utilisation non conforme peuvent être accordées.

**Définition en termes généraux des utilisations permises: 44(2)b)**

Lorsque les utilisations du sol, de bâtiments ou de construction autorisées par le règlement de zonage sont définies en termes généraux, le comité peut décider si une utilisation donnée est conforme aux utilisations décrites dans le règlement. Cette clause est rarement appliquée de nos jours car les utilisations permises sont en général définies avec précision dans les règlements. Il arrivait souvent autrefois qu'un règlement stipule, par exemple, que les utilisations commerciales étaient permises dans une zone commerciale. Il fallait alors déterminer si une utilisation particulière était effectivement commerciale ou quasi commerciale, p. ex. industrielle dans le cas d'une entreprise de nettoyage à sec.

**Audience: 44(4), (6)**

L'audience relative à une demande doit avoir lieu dans les 30 jours de la réception de la demande par le secrétaire-trésorier. L'avis de l'audience doit être donné conformément au règlement prescrit. Toutes les audiences doivent être publiques et le comité doit entendre les personnes qui veulent présenter des observations pour ou contre la demande. Le comité peut ajourner l'audience et la reporter à une date ultérieure.

**Décision: 44(8)-(11)**

Toutes les décisions prises par le comité doivent être données par écrit et motivées. Elles doivent porter la signature des membres du comité qui sont favorables à la décision. Pour être valide, une décision doit avoir recueilli l'approbation de la majorité des membres du comité qui ont entendu la demande.

Le comité peut assortir sa décision de conditions qu'il juge appropriées. (Cette disposition s'applique en particulier aux décisions relatives à des règlements de zonage; les autorisations relatives au morcellement des terres tombent sous le coup des paragraphes 52(2)-(21), voir à la page 38).

Dans les 10 jours de la décision, le secrétaire-trésorier doit envoyer une copie certifiée conforme de la décision à l'auteur de la demande et à toutes les personnes qui étaient présentes à l'audience et qui ont demandé à recevoir l'avis de la décision. L'avis doit préciser la date limite d'appel de la décision à la Commission des affaires municipales.

Lorsque le ministre s'intéresse à certaines décisions prises par un comité, il peut l'informer par courrier recommandé qu'il doit recevoir une copie certifiée conforme de chaque décision.

La copie de l'avis envoyée au ministre doit être accompagnée de la demande, du procès-verbal de l'audience, des croquis ou cartes utiles et d'une déclaration sous serment précisant que tous les avis nécessaires de la décision ont été envoyés. Le ministre peut demander d'autres renseignements qui lui paraissent utiles.

**Appel: 44(12), (13)**

Quiconque est concerné par la demande peut interjeter appel de la décision du comité de dérogation dans les 30 jours de la décision en envoyant un avis d'appel au secrétaire-trésorier par courrier recommandé. L'avis d'appel doit préciser les raisons de l'objection et doit être accompagné des droits imposés par la Commission des affaires municipales. (Ils s'élèvent actuellement à 100 $). Le secrétaire-trésorier doit envoyer l'avis d'appel et les droits à la Commission par courrier recommandé ainsi que tous les renseignements pertinents.

**Décision sans appel du comité: 44(14), (15)**

La décision du comité est définitive et obligatoire en l'absence d'appel interjeté dans les 30 jours de la décision ou en cas de retrait de l'appel. Une copie de la décision est remise au secrétaire de la municipalité et l'appelant est avisé par le secrétaire-trésorier du comité.

**Audience et décision de la Commission: 44(16)-(18)**

La Commission tiendra une audience, sauf si elle considère que l'objection n'est pas suffisamment fondée. L'avis d'audience est envoyé à toutes les parties concernées de la manière prescrite par la Commission. Lorsque l'appel est rejeté sans audience, la Commission doit en aviser l'appelant par écrit et préciser les raisons de sa décision.

En appel, la Commission des affaires municipales peut prendre des décisions de la même manière que le comité.

**Avis de décision en cas d'appel: 44(19), (20)**

Lorsque la Commission des affaires municipales rend une décision à propos d'un appel, une copie doit en être envoyée à l'auteur de la demande, à l'appelant et au secrétaire-trésorier du comité. Celui-ci doit à son tour remettre une copie de la décision au secrétaire de la municipalité.

## ARTICLE 45. MAISONS MOBILES*

Cet article s'applique aux maisons mobiles installées à partir du 1er juin 1977. Comme dans bien des régions de la province les règlements locaux sont souvent peu nombreux, l'article 45 permet de réglementer de façon adéquate les groupes de maisons mobiles, peu importe qu'elles soient installées dans des parcs prévus à cet effet ou non.

---

*Voir aussi l'article a la page 32.

Une maison mobile peut être installée sur une parcelle de terrain et assujettie aux mêmes restrictions que les autres habitations, pourvu qu'il n'y ait pas plus d'une maison mobile par parcelle.

Dans les municipalités, les parcs de maisons mobiles ou tout groupement de maisons mobiles sur une seule parcelle de terrain ne sont autorisés que sur des terrains ayant fait l'objet d'un zonage à cet effet. En l'absence de municipalité, le réglementation de l'implantation des maisons mobiles peut se faire soit par un arrêté de zonage du ministre ou par un permis délivré conformément à la **Loi sur le domaine public** (Public Lands Act).

## ARTICLE 46. POUVOIR DU MINISTRE: ZONAGE, DÉSIGNATION DE PLANS DE LOTISSEMENT

**Zonage et réglementation du lotissement: 46(1), (8)**

Le ministre peut, par voie d'arrêté, exercer tous les pouvoirs de réglementation en matière de zonage et de lotissement qui reviennent au conseil d'une municipalité à propos de tout terrain situé en Ontario. Contrairement au règlement de zonage municipal, l'arrêté de zonage du ministre n'a pas à être approuvé par la Commission des affaires municipales et le ministre n'est pas obligé de tenir une réunion publique avant de prendre l'arrêté. Un arrêté ministériel peut être révoqué ou modifié par un autre arrêté.

**Dérogation mineure: 46(2)**

Le ministre peut également exercer les pouvoirs conférés au comité de dérogation et décrits aux paragraphes 44(1) et 44(2). Le ministre peut accorder des dérogations mineures aux dispositions de l'arrêté, etc., mais rien ne l'oblige à tenir une audience dans les 30 jours et ses décisions ne peuvent pas faire l'objet d'un appel.

**L'arrêté l'emporte sur un règlement local: 46(3)**

En cas d'incompatibilité entre un arrêté de zonage et un règlement de zonage municipal, c'est l'arrêté qui l'emporte à propos de l'affaire en question mais, à tous autres égards, le règlement reste en vigueur.

**L'arrêté de zonage peut être réputé règlement municipal: 46(4)**

Lorsqu'un arrêté de zonage est imposé dans une municipalité dûment constituée, le ministre peut déclarer dans l'arrêté qu'à toutes fins utiles l'arrêté est réputé règlement de zonage de la municipalité. L'article 24 de la loi qui impose la conformité des règlements de zonage à un plan officiel en vigueur ne s'applique pas aux arrêtés ministériels.

**Avis: 46(5), (6), (7), (9)**

Avant de prendre un arrêté, aucun avis ni audience n'est nécessaire. Le ministre doit cependant donner avis de l'arrêté dans les 30 jours de la date à laquelle il est pris. Avant de modifier ou de révoquer un arrêté, le ministre doit en donner avis de la manière appropriée et doit prévoir un délai suffisant pour que des observations puissent être présentées.

Un arrêté selon lequel un plan de lotissement est réputé ne pas être un plan enregistré doit être enregistré au bureau d'enregistrement immobilier approprié. Un double ou une copie certifiée conforme de l'arrêté doit être déposé au bureau du secrétaire de chaque municipalité concernée ou, lorsque le terrain faisant l'objet de l'arrêté est situé dans un territoire non érigé en municipalité, au bureau d'enregistrement immobilier approprié.

**Demande de modification d'un arrêté de zonage: 46(10)-(14)**

En cas de demande de modification ou de révocation d'un arrêté de zonage du ministre, celui-ci peut demander à la Commission des affaires municipales de tenir une audience à propos de cette demande. La demande d'audience n'est pas obligatoire s'il est considéré que la demande n'est pas sincère. Le ministre donne alors avis de la demande et de l'audience conformément aux directives de la Commission des affaires municipales. Après avoir entendu les observations présentées, la Commission des affaires municipales peut décider de modifier ou de révoquer l'arrêté ou de refuser de le modifier ou de le révoquer et le ministre peut ratifier la décision de la Commission. Une copie de la décision est envoyée à toutes les personnes qui ont comparu à l'audience et présenté des observations, ainsi qu'aux personnes qui en ont demandé une copie par écrit.

**Intérêt provincial: 46(15)-(17)**

Lorsque le ministre considère qu'une demande de révocation ou de modification de l'arrêté est susceptible de porter atteinte à une affaire d'intérêt provincial, il peut en informer la Commission au moins 30 jours avant l'audience. La Commission tient alors l'audience et rend une décision que le ministre ne peut pas ratifier tant que le Cabinet ne l'a pas sanctionnée.

Le Cabinet peut sanctionner, modifier ou annuler la décision de la Commission et ordonner au ministre de modifier ou de révoquer l'arrêté.

**Équivalence de l'arrêté et du règlement: 46(18)**

Un arrêté ministériel selon lequel un plan de lotissement n'est pas censé être un plan enregistré a la même valeur qu'un règlement adopté par le conseil d'une municipalité selon lequel un plan de lotissement n'est pas censé être un plan enregistré.

## ARTICLE 47. INTERDICTION DE DÉLIVRER DES PERMIS, ETC.

Lorsqu'une utilisation ou une construction envisagée serait contraire aux dispositions relatives aux maisons mobiles (article 45) de cette loi ou à un arrêté ministériel (article 46), il est interdit de délivrer un permis, de donner une approbation ou une autorisation et aucun service public (eau, électricité) ne peut être fourni par toute autorité gouvernementale ou quasi gouvernementale.

## ARTICLE 48. ENTRÉE ET INSPECTION

Tout agent chargé de l'application d'un règlement de zonage ou d'un arrêté de zonage ministériel est autorisé à entrer sur un bien-fonds et à l'inspecter lorsqu'il a des raisons de croire qu'il y a infraction à un règlement de zonage ou à un arrêté ministériel. L'inspection doit avoir lieu à des heures raisonnables et l'agent doit présenter une pièce d'identité.

Il est interdit d'entrer dans un logement sans le consentement de l'occupant, sauf avec un mandat de perquisition.

# SIXIÈME PARTIE: LOTISSEMENT DES TERRAINS

La sixième partie réunit toutes les dispositions concernant le lotissement des terrains: les dispositions de réglementation du lotissement, d'approbation des plans de lotissement et d'octroi des autorisations. Bien que quelques modifications aient été apportées aux dispositions actuelles relatives au lotissement, le sens du texte de loi est pratiquement le même que celui des articles 29 et 33. La principale différence réside dans le fait que les articles ont été classés dans un ordre différent afin que toutes les dispositions concernant le lotissement des terrains soient rassemblées pour en faciliter la compréhension.

## ARTICLE 49: RÉGLEMENTATION DU LOTISSEMENT

### Généralité

Quiconque veut diviser un terrain en plusieurs parcelles en vue de le vendre, doit soit faire enregistrer le plan de lotissement relatif au terrain soit obtenir ce qu'on appelle une autorisation de morcellement. (Article 52: **Autorisation**). Cette exigence est valable pour tout l'Ontario mais elle ne joue pas dans le cas de l'acquisition ou de la disposition d'un terrain par le gouvernement fédéral, un gouvernement provincial ou une municipalité ou l'Hydro-Ontario ou encore s'il est acquis pour la construction d'un gazoduc ou d'un oléoduc. L'exigence ne joue pas non plus lorsque la totalité du terrain est vendue en une seule fois à un seul acquéreur puisque le terrain continue à constituer un seul lot, c'est-à-dire que le vendeur ne conserve pas de terrain contigu.

### Plan de lotissement enregistré

Aux fins de la **Loi sur l'aménagement du territoire**, un plan de lotissement enregistré est approuvé par le ministre* (ou son mandataire) et enregistré conformément à la **Loi sur l'enregistrement des actes** ou à la **Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers.** En outre, des plans plus anciens qui avaient été pour la plupart enregistrés avant l'adoption de la **Loi sur l'aménagement du territoire** in 1946 peuvent également être admissibles à titre de plans enregistrés. Essentiellement, un plan de lotissement indique les parcelles de terrain sur lesquelles sont construites des maisons ou autres immeubles ainsi que les rues, les parcs, etc.

### Autorisation: 49(1), 52

Le consentement au morcellement d'un terrain constitue une autorisation de diviser un terrain en deux parcelles attenantes afin d'en vendre une, de l'hypothéquer ou de la louer pendant plus de 21 ans. L'autorisation peut être délivrée par un conseil municipal, un fonctionnaire désigné, un comité de dérogation, un comité de morcellement des terres, un conseil d'aménagement ou le ministre, selon le territoire où se trouve la parcelle de terrain. La nouvelle loi confère le droit d'accorder des autorisations directement aux conseils régionaux, de comtés, de villes situées hors des régions et de villes séparées. Les municipalités régionales ou les villes situées dans le Nord de l'Ontario sont chargées d'accorder les autorisations et c'est le ministre qui en a la responsabilité dans les autres régions. (Voir l'article 52, Autorisation, p. 38).

### Exemption spéciale en vertu de la loi sur les offices de protection de la nature (Conservation Authorities Act) et accordée à l'Hydro-Ontario: 49(3)c)e)

Tout terrain acquis pour lutter contre les inondations, contre l'érosion, pour protéger les berges, gérer le litoral ou protéger les terrains les plus vulnérables conformément à des projets

---

* ou, de façon exceptionnelle par la Commission des affaires municipales lorsque le plan lui a été adressé.

approuvés par le ministre des Richesses naturelles et faisant l'objet d'une déclaration par un office de protection de la nature est désormais exempté de la réglementation relative au lotissement, tout comme l'Hydro-Ontario.

**Plans réputés non enregistrés: 49(4), (23)-(25)**

Comme certains plans de lotissement ont été enregistrés il y a très longtemps (150 ans dans certains cas) leurs formes ou les dimensions de la parcelle ne sont peut être pas conformes aux exigences d'aménagement actuelles. Le conseil d'une municipalité a le pouvoir d'adopter un règlement selon lequel un plan de lotissement remontant à huit ans au moins n'a pas à être enregistré aux fins de la réglementation du lotissement. Le propriétaire du terrain doit donc obtenir l'approbation d'un nouveau plan ou une autorisation avant de pouvoir en vendre une partie quelconque.

**Réglementation des parties de lots de terrains: 49(5)**

Il est interdit de vendre une partie d'un lot qui figure sur un plan de lotissement enregistré sauf après avoir obtenu l'autorisation de diviser le terrain. Les exceptions à la réglementation des lotissements s'appliquent aussi aux transactions avec les autorités gouvernementales, aux lignes de transmission d'énergie et à la disposition absolue. En outre, les lignes ou canalisations des services publics ne sont pas assujetties à la réglementation relative aux parties de lots de terrain.

**Plans non assujettis à la réglementation des parties de lots de terrain: 49(7)**

Par règlement, le conseil d'une municipalité peut désigner un ou des plans de lotissement auxquels la réglementation relative aux parties de lots de terrain ne s'applique pas. Le règlement doit être approuvé par le ministre mais il peut être abrogé ou modifié sans l'approbation du ministre pour supprimer les parties des terrains visées par le règlement.

L'exclusion de la réglementation relative aux parties de lots de terrain est appropriée dans le cas, par exemple, d'un projet de construction d'habitations jumelées selon lequel les lots doivent être divisés en deux afin que chaque partie du bâtiment ait sa propre parcelle de terrain.

**Location de bâtiments et accord de drainage: 49(9)-(10)**

Un accord permettant de louer une partie d'un bâtiment ou d'une construction n'est pas assujetti aux restrictions relatives au lotissement. Les locations à long terme de magasins situés dans des complexes commerciaux comme des centres commerciaux sont donc ainsi possibles. Les accords entre propriétaires de terrains voisins à propos de travaux de drainage sont également exclus.

**Exception relative aux terrains de la ZERA: 49(11)**

La réglementation du lotissement ne s'applique pas aux terrains acquis ou loués à la Direction générale de l'expansion et de la réhabilitation agricole de l'Ontario, pourvu que la vente ou la location porte sur la totalité du terrain acquis par la Direction conformément à un transfert ou à un acte enregistré.

**Autorisation unique même pour les terrains contigus: 49(12), (13)**

Une fois qu'une autorisation est accordée, il n'est pas nécessaire d'en obtenir une autre à l'occasion d'une vente ou cession ultérieure de la même parcelle de terrain. Sans cette clause, le propriétaire d'un terrain contigu devrait obtenir une autorisation avant de pouvoir vendre un terrain acquis dans le passé et qui avait été créé conformément à une autorisation.

Si pour une raison quelconque l'autorité d'approbation ne veut pas autoriser la vente ultérieure du terrain sans une nouvelle autorisation — ce serait le cas si une division de terrain avait été accordée uniquement pour ajouter un terrain à un lot contigu — elle peut stipuler que les paragraphes 3 ou 5 s'appliquent, c'est-à-dire que, dans ce cas-là, une nouvelle autorisation **serait** nécessaire pour la vente subséquente du terrain ayant fait l'objet de la division.

**Transferts simultanés, pouvoir de désignation, etc.: 49(15)-(18)**

Au fil des années, des moyens astucieux ont permis de procéder au lotissement de terrains sans avoir à passer par le processus d'approbation prévu par la **Loi sur l'aménagement du territoire,** soit en convainquant les tribunaux que certaines transactions ne constituent pas un lotissement aux fins de la **Loi sur l'aménagement du territoire.** Pour remédier à ces «échappatoires», la loi précise différents transferts de terrains n'équivalant pas à une vente pure et simple. La plupart des gens ne connaissent pas les expressions employées pour décrire ces techniques. On parle de «pouvoir de désignation», de «mainlevée partielle» et de «transfert simultané». La loi les regroupe maintenant en tant que moyens de transférer des terrains assujettis à la réglementation régissant le lotissement ou les parties de parcelles de terrain; une autorisation est ainsi obligatoire, sauf stipulation contraire de la loi.

**Loi sur le partage des biens en copropriété (Partition Act): 49(20)**

La loi sur le partage des biens en copropriété (**Partition Act**) permet la division équitable d'un terrain lors de la dissolution d'une société. Elle n'a pas pour but de permettre la création de lotissements «en damier» et d'éviter l'application des dispositions de la **Loi sur l'aménagement du territoire.**

**Transfert contraire aux dispositions de la loi: 49(21)**

Toute tentative de transfert contraire aux dispositions de cet article de la **Loi sur l'aménagement du territoire** est illégale et nulle. Toutefois, un accord d'achat est valide s'il est conclu sous la condition expresse que le terrain sera dûment divisé conformément à la loi.

**Copies du règlement d'application au ministre et au bureau d'enregistrement immobilier: 49(22)-(24)**

Une copie certifiée conforme ou un double de chaque règlement d'application doit être remis par le secrétaire de la municipalité au Cabinet du ministre et une autre copie ou un double doit être enregistré par le secrétaire municipal au bureau local d'enregistrement immobilier afin que le règlement puisse prendre effet.

**Avis d'adoption du règlement d'application: 49(25), (26)**

Dans les 30 jours qui suivent l'adoption d'un règlement d'application, le conseil doit en aviser tous les propriétaires de biens-fonds concernés. Le conseil est tenu d'entendre tout destinataire de l'avis qui, dans un délai de 20 jours, demande l'abrogation ou la modification du règlement.

## ARTICLE 50. PLANS DE LOTISSEMENT

### Demande d'approbation: 50(1), (2)

Le processus d'approbation d'un plan de lotissement par la province commence par la présentation d'un plan provisoire de lotissement proposé au ministre.* Le plan doit indiquer les limites des terrains, l'emplacement des routes prévues, les dimensions approximatives des lots proposés et tous autres renseignements nécessaires pour évaluer le plan.

### Examen de la demande: 50(3), (4)

Lorsque la demande est reçue, elle fait l'objet d'un examen initial et si elle n'est pas contraire au plan officiel ou à un intérêt provincial, elle est distribuée à la municipalité locale et aux autres ministères et organismes concernés par l'approbation. La liste des points dont il faut tenir compte lors de l'examen est indiquée au paragraphe (4).

### Approbation du plan provisoire: 50(5)

Lorsque le ministre juge que le plan provisoire est satisfaisant, il peut donner une approbation provisoire ou «approbation de principe» assujettie à des conditions jugées raisonnables dans la circonstance. Ces conditions peuvent porter, entre autres, sur le transfert de 5% du sol à des fins de création de parcs*, sur l'affectation de terrains suffisants à la construction de routes ou à l'élargissement de routes et sur l'obligation pour le propriétaire du terrain de conclure un **accord de lotissement** avec la municipalité.

### Renvoi possible de l'approbation provisoire à la Commission des affaires municipales: 50(14)-(16)

Lorsque, par contre, le ministre projette de refuser d'accorder son approbation au plan provisoire, l'auteur de la demande doit en être avisé et être informé des raisons du refus. L'auteur de la demande dispose d'un délai de 60 jours pour demander le renvoi de la demande à la Commission des affaires municipales. Si aucune demande n'est présentée au cours de ce délai, le refus prend effet.

Une demande peut toujours être renvoyée à la Commission des affaires municipales avant que le ministre prenne une décision soit favorable soit défavorable concernant l'approbation du plan provisoire. Lorsque l'auteur de la demande sollicite le renvoi de celle-ci et en indique les raisons, le ministre doit procéder au renvoi sauf si la demande n'est pas faite de bonne foi.

### Accord en matière de lotissement: 50(6)

Un accord en matière de lotissement peut être enregistré à l'égard d'un terrain et le propriétaire du terrain ou tout propriétaire subséquent peut être tenu de respecter les conditions de l'accord. L'article 166 de la **Loi sur les municipalités** traite des fonds que touchent les municipalités à propos des frais engagés à l'occasion d'un lotissement.

### Transfert de terrains pour la création de parcs: 50(7)-(12)

Au lieu d'exiger 5% des terrains dans le cas d'un lotissement résidentiel en vue de la création de parcs, une municipalité dotée d'un plan officiel comportant des politiques relatives aux parcs

---

*ou à une municipalité à qui le ministre a délégué ses pouvoirs. (Voir l'article 4 à la page 2: Délégation des pouvoirs du ministre).

*Dans le cas de lotissements commerciaux ou industriels, le transfert maximum en vue de la création de parcs est de 2% et non de 5%.

peut exiger le transfert d'un hectare de terrain par 300 logements. La municipalité peut ainsi obtenir davantage de terrains en vue de la création de parcs lorsque l'exploitation prévue sera à forte densité.

Au lieu de demander le transfert de terrains à raison de 5% ou selon la formule fondée sur la densité, la municipalité peut aussi exiger un paiement en espèces d'une valeur équivalente au transfert. La valeur du terrain est déterminée en fonction de celle qu'il avait la veille de l'approbation provisoire du plan. Ce moyen de paiement au lieu d'un transfert a pour but de permettre à la municipalité d'acquérir des terrains à des fins de loisirs de dimensions adéquates grâce aux fonds obtenus à propos des différents lotissements.

Tous les terrains transférés à la municipalité en vue de la création de parcs doivent être utilisés à cette fin ou à d'autres fins de loisirs publics, p. ex. la création d'un stade. Les terrains peuvent cependant être vendus à n'importe quelle date. Tous les fonds touchés par la municipalité en remplacement du transfert de terrain doivent être gardés dans un compte spécial et les municipalités peuvent y verser d'autres fonds. Les fonds déposés dans ce compte ne peuvent servir qu'à l'acquisition de terrains en vue de la création de parcs ou à toute autre fin de loisirs publics. (Voir aussi l'article 41: Règlement de transfert de 5% d'un terrain pour l'installation de parcs, page 26).

**Renvoi de conditions à la Commission des affaires municipales: 50(17)**

Lorsque l'auteur de la demande ou le conseil de la municipalité ne sont pas satisfaits des conditions imposées par le ministre, ils peuvent demander le renvoi de ces conditions à la Commission des affaires municipales au moyen d'un avis par écrit adressé au secrétaire de la Commission et au ministre. La Commission tranche alors la question.

**Retrait de l'approbation, modification des conditions: 50(18)**

Le ministre peut, s'il le désire, retirer une approbation provisoire ou modifier les conditions d'approbation à un moment quelconque avant l'approbation définitive du plan aux fins d'enregistrement.

**Approbation définitive: 50(19), (20), (21)**

Lorsque le plan provisoire est approuvé, la personne qui désire lotir un terrain peut faire le tracé des routes et des lots et préparer un plan certifié conforme par un géomètre-arpenteur de l'Ontario. Si le ministre est convaincu que le plan est conforme au plan provisoire approuvé et que les conditions sont ou seront respectées, il peut l'approuver et le plan peut alors être enregistré.

L'approbation peut être retirée et une nouvelle demande peut être exigée lorsque le plan n'est pas enregistré dans les 30 jours qui suivent l'approbation définitive.

**Doubles: 50(22)**

Des doubles du plan, dans la forme approuvée par le ministre, doivent être soumis au registrateur lorsque le plan est déposé aux fins d'enregistrement. Ces doubles sont endossés par le registrateur qui indique le numéro du plan et la date de son enregistrement, puis ils sont remis au ministre.

## ARTICLE 51. INTERDICTION DE VENDRE DES TERRAINS

Il est interdit de mettre en vente, d'accepter de vendre ou de vendre des terrains sur description conforme à un plan non enregistré; il n'est toutefois pas interdit de mettre en vente ou d'accepter de vendre un terrain d'après un plan provisoire approuvé. Il n'est pas interdit de vendre des terrains à partir d'un plan de référence conforme aux règlements adoptés en vertu de la **Loi sur l'enregistrement des actes** ou la **Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers.** Selon ces lois, un plan de référence se limite à une représentation graphique des parcelles que l'on désignait initialement par l'expression «bornes».

## ARTICLE 52. AUTORISATION DE MORCELLEMENT

**Autorité chargée d'accorder des autorisations: 52(1)**

Une autorisation de morcellement permet de séparer une parcelle de terrain d'une autre parcelle adjacente afin de la vendre, de l'hypothéquer ou de la louer pendant plus de 21 ans.

Dans le Sud de l'Ontario, les conseils des régions, comtés, villes hors des régions et villes séparées sont chargés d'accorder les autorisations. Le conseil peut s'acquitter lui-même de cette fonction ou la déléguer à un comité du conseil, un fonctionnaire désigné ou tout autre comité de morcellement des terres ou comité de dérogation, selon ce qui est jugé approprié. Le conseil d'une région ou d'un comté peut également déléguer ces fonctions, sous réserve d'approbation du ministre, à une municipalité locale qui peut à son tour les déléguer à un comité du conseil, un fonctionnaire désigné ou un comité de dérogation.

Dans le Nord de l'Ontario, cette responsabilité incombe aux conseils de la municipalité régionale et des villes. Ces conseils peuvent, à leur gré, déléguer leurs pouvoirs à un comité du conseil, un fonctionnaire désigné ou à un comité de dérogation.

Dans toutes les autres régions du Nord, c'est le ministre qui accorde les autorisations. Le ministre peut cependant déléguer ses pouvoirs à un conseil municipal, un comité de morcellement des terres de district ou un conseil d'aménagement.

**Dans quelles circonstances une autorisation devrait-elle être accordée?: 52(1), (2), (4)**

Une autorisation peut être accordée si le conseil* ou le ministre est convaincu qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire à l'exploitation normale de la municipalité. Lors de l'examen de la demande, il faut tenir compte des points à examiner dans le cas d'un plan de lotissement conformément au paragraphe 50(4). Le conseil doit s'entretenir avec les organismes ou personnes désignés par le règlement.

**Versement en espèces au lieu de transfert de terrain pour la création de parcs: 52(3)**

En cas d'exigence de transfert de terrains à une municipalité en vue d'établir des parcs ou autres loisirs publics, le montant à verser est calculé selon la valeur du terrain la veille du jour où l'autorisation a été accordée. Le paragraphe 52(19) précise que l'autorisation est accordée lorsque toutes les conditions ont été remplies.

---

*ou un comité ou un fonctionnaire désigné en l'absence de délégation de pouvoir.

**Avis de décision par un conseil: 52(5), (6)**

L'avis relatif à une décision favorable d'un conseil, conditions comprises le cas échéant, doit être envoyé dans les 10 jours qui suivent la décision à l'auteur de la demande et à toute autre personne ou organisme consulté qui a présenté une demande d'avis par écrit. L'avis doit également être envoyé au ministre s'il a demandé à être avisé de **toutes** les décisions d'accorder des autorisations dans la municipalité en question.

L'avis de refus d'accorder l'autorisation doit être envoyé à l'auteur de la demande et à tous autres organismes et personnes consultés qui ont demandé à être avisés de la décision dans un délai de 10 jours.

**Appel d'une décision du conseil en matière d'autorisation: 52(7)**

L'auteur de la demande, le ministre ou tout organisme ou personne à qui un avis de décision a été envoyé peut interjeter appel de la décision du conseil à propos d'une demande d'autorisation dans les 30 jours de la décision. L'avis d'appel doit être remis au secrétaire du conseil qui a rendu la décision et il doit être accompagné des droits prescrits et des motifs énoncés par écrit. (Les droits d'appel s'élèvent actuellement à 100 $).

**Conditions d'appel en matière d'autorisation: 52(8)**

Lorsqu'une autorisation a été accordée sous réserve de certaines conditions, l'auteur de la demande, le ministre, un organisme ou toute personne recevant l'avis de la décision peut interjeter appel de la ou des conditions dans les 30 jours qui suivent la décision. L'avis d'appel et les raisons par écrit ainsi que la ou les conditions jugées inacceptables doivent être remis au secrétaire de la municipalité.

**Transmission des données relatives à l'appel par le secrétaire: 52(9)**

Dès réception d'un avis d'appel, le secrétaire doit le transmettre avec les documents pertinents par courrier recommandé à la Commission des affaires municipales.

**Avis de décision prévue du ministre à propos d'une autorisation: 52(10), (11)**

Lorsque le ministre est investi du pouvoir d'accorder des autorisations, il doit consulter les personnes ou organismes qui, à son avis, sont concernés par la demande. Si des conditions doivent être imposées ou si la demande doit être refusée, un avis préalable doit en être fourni à l'auteur de la demande.

**Renvoi à la Commission des affaires municipales: 52(12), (13), (14)**

Après avoir reçu l'avis d'intention du ministre de refuser la demande, l'auteur de cette demande dispose d'un délai de 60 jours pour demander son renvoi à la Commission des affaires municipales. En l'absence d'une telle demande, l'autorisation est censée être refusée. Lorsque le ministre notifie son intention d'accorder une autorisation sous réserve de certaines conditions, celles-ci peuvent être soumises à la Commission des affaires municipales. Le ministre peut modifier les conditions à un moment quelconque avant d'accorder l'autorisation.

Pour pouvoir renvoyer les conditions à la Commission des affaires municipales, l'auteur de la demande, la municipalité locale, de comté ou régionale doit aviser le secrétaire de la Commission et le ministre. À partir du moment où le ministre a rendu sa décision, il n'est plus possible de faire appel; seules les conditions peuvent faire l'objet d'un appel.

Il est possible de demander au ministre de renvoyer une demande d'autorisation à la Commission des affaires municipales **avant** qu'il envoie un avis d'intention à propos de sa décision. Sur demande, le ministre renvoie la demande à la Commission sauf s'il décide que la demande de renvoi n'est pas faite de bonne foi. Le ministre peut également décider qu'une demande doit être renvoyée à la Commission.

**Audience par la Commission des affaires municipales: 52(15), (16)**

Lorsque la décision d'un conseil ou une ou des conditions connexes ont fait l'objet d'un appel ou lorsqu'une demande adressée au ministre a fait l'objet d'un renvoi, la Commission des affaires municipales tient une audience dans la plupart des cas. Les parties concernées sont avisées conformément aux règles de procédure de la Commission. Lorsque la Commission considère que l'appel n'est pas suffisamment fondé, elle peut rejeter l'appel sans tenir d'audience, mais elle doit donner à l'auteur de l'appel l'occasion de présenter des observations à propos des mérites de l'appel.

**Décision de la Commission des affaires municipales: 52(17), (18)**

La Commission peut rendre une décision de la même manière que le ministre ou un conseil. Lorsque la décision a pour effet d'accorder l'autorisation, le conseil ou le ministre doit donner suite à la décision et accorder l'autorisation. Lorsque des conditions doivent être imposées, l'autorisation n'est pas accordée tant que les conditions n'ont pas été remplies.

**Autorisation et conditions d'autorisation: 52(19), (20)**

En l'absence d'appel ou de renvoi, le ministre ou l'autorité d'approbation accorde l'autorisation lorsque les conditions sont remplies. En outre, l'autorisation est censée être refusée lorsque les conditions n'ont pas été remplies dans un délai d'un an à compter de la date à laquelle elles ont été imposées.

**Attestation d'autorisation: 52(21)**

Il faut faire une différence entre la décision d'accorder une autorisation et l'autorisation effective. Une décision favorable qui n'est pas assortie de conditions peut être suivie immédiatement par l'autorisation. Lorsque des conditions sont imposées, elles doivent être remplies avant que l'autorisation puisse être effectivement accordée. Le secrétaire doit donner à l'auteur de la demande une attestation servant de preuve de la validité de l'autorisation.

**Caducité de l'autorisation après deux ans: 52(22)**

Lorsque la transaction à propos de laquelle une autorisation a été accordée n'est pas exécutée dans un délai de deux ans à compter de la date de l'attestation, elle devient caduque et une nouvelle demande doit être présentée si le propriétaire désire donner suite à l'affaire. Le conseil ou le ministre peut également prévoir une date de caducité de l'autorisation anticipée en l'imposant sous forme de condition à la décision.

## ARTICLE 53. DÉLÉGATION DU POUVOIR D'ACCORDER DES AUTORISATIONS

La délégation du pouvoir d'accorder des autorisations peut être assortie de certaines conditions conformément au paragraphe 52(1) de la page 38.

Toute délégation peut être conditionnelle et peut être retirée. Le ministre peut toujours retirer l'approbation en matière de délégation du pouvoir d'accorder des autorisations à un conseil d'une municipalité secondaire.

Lorsqu'un comité de dérogation a été autorisé à accorder des autorisations, il est assujetti aux dispositions qui s'appliquent à tout conseil qui accorde des autorisations (article 52). Toutefois, les dispositions de l'article 44 qui s'appliquent au comité de dérogation chargé des dérogations mineures ne jouent pas.

## ARTICLE 54. COMITÉ DE MORCELLEMENT DES TERRES DE DISTRICT

Dans le Nord de l'Ontario, le ministre peut nommer un comité de morcellement des terres de district et lui déléguer son pouvoir d'accorder des autorisations. La délégation peut être assujettie aux conditions que le ministre peut imposer par voie d'arrêté. Le comité doit respecter les nombreuses dispositions qui s'appliquent à un comité de dérogation en ce qui concerne l'élection d'un président, la définition d'un quorum, la tenue de dossiers, etc. Dans le cas de terrains situés dans un territoire non érigé en municipalité, le comité peut conclure un accord à propos d'une autorisation et l'accord doit être enregistré à l'égard du titre de propriété, le propriétaire et les propriétaires subséquents étant tenu de le respecter.

Tous les droits obtenus par un comité de morcellement des terres de district doivent être versés au gouvernement provincial; les membres du comité sont rémunérés par le gouvernement.

## ARTICLE 55. COMITÉ DE MORCELLEMENT DES TERRES

Le comité de morcellement des terres qui est créé afin d'accorder des autorisations conformément au pouvoir qui lui est délégué d'après l'article 54, est assujetti aux dispositions qui s'appliquent au comité de dérogation en ce qui concerne la durée du mandat, la définition du quorum, la tenue des dossiers, etc.

## ARTICLE 56. VALIDATION

Afin que des exceptions soient possibles en cas de circonstances atténuantes, le ministre peut prendre un arrêté selon lequel le transfert de certains terrains antérieur au 19 mars 1973 (conformément à la description de la loi) peut être considéré comme légal bien qu'il ait pu être contraire au texte de loi réglementant le lotissement. Le ministre ne peut prendre qu'un seul arrêté à la demande, par voie de règlement, du conseil de la municipalité. La municipalité peut imposer les conditions qu'elle juge appropriées à propos des terrains. On désigne souvent ce genre d'exception par le terme «validation».

# SEPTIÈME PARTIE: GÉNÉRALITÉS

La dernière partie de la loi regroupe tous les articles qui s'appliquent au système d'aménagement du territoire en général.

On y trouve de nouvelles dispositions comme les peines infligées en cas d'infraction en matière d'aménagement du territoire, les exemptions relatives à l'Hydro-Ontario, l'élimination des requêtes au Cabinet, les dispositions transitoires, les droits relatifs aux demandes et les modalités relatives aux règlements.

## ARTICLE 57. APPLICATION DE LA LOI SUR LES MUNICIPALITÉS À L'ACQUISITION DE TERRAINS

**La Loi sur les municipalités** renferme un certain nombre de dispositions relatives à l'acquisition de terrains. Lorsque l'acquisition est faite à des fins prévues par la **Loi sur l'aménagement du territoire,** comme dans le cas de l'application d'un plan officiel (article 25), les conditions prévues par la **Loi sur les municipalités** et régissant l'objectif en question continuent à s'appliquer.

## ARTICLE 58. AUTORISATION DE DÉBLAYER, DE NIVELER, ETC. UN TERRAIN

Afin de pouvoir entreprendre un projet susceptible de nécessiter une autorisation, une municipalité peut démolir des immeubles existants et niveler le terrain acquis en prévision de l'exécution du projet. En l'absence de cette disposition, il serait difficile de savoir si de tels travaux préliminaires pourraient être entrepris alors que les négociations relatives au financement du projet ou à son approbation étaient en cours.

## ARTICLE 59. ÉCHANGE DE TERRAINS

Dans le but d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation d'un projet, une municipalité peut offrir des terrains lui appartenant en règlement partiel ou total.

## ARTICLE 60. AUDIENCE ÉQUITABLE

Un conseil d'une municipalité doit permettre à toutes les personnes qui veulent présenter des observations de le faire avant d'adopter un règlement et, ce faisant, le conseil exerce une fonction législative et non judiciaire.

## ARTICLE 61. HYDRO-ONTARIO

L'Hydro-Ontario doit tenir compte des déclarations de principes (énoncées conformément à l'article 3) et elle doit examiner et tenir compte des principes d'aménagement du territoire établis de la municipalité avant d'entreprendre un projet qui concerne directement cette municipalité (article 6). L'article 47 interdit la délivrance de permis de services d'électricité lorsque les utilisations prévues sont contraires aux dispositions relatives aux maisons mobiles de la **Loi sur l'aménagement du territoire** ou d'un arrêté du ministre.

Les terrains et bâtiments qui appartiennent à l'Hydro-Ontario et qu'elle utilise à des fins d'administration ou de commerce au détail ou qu'elle loue sont assujettis aux dispositions de la **Loi sur l'aménagement du territoire.** Toutes les autres entreprises de l'Hydro-Ontario comme la production et la distribution d'électricité sont également assujetties à la loi sauf approbation conformément à la **Loi sur l'évaluation de l'environnement.** D'une manière générale, la loi a pour but de garantir que les entreprises de l'Hydro-Ontario seront assujetties à l'une ou l'autre loi, mais pas aux deux.

## ARTICLE 62. PORTÉE DE L'APPROBATION DE LA COMMISSION DES AFFAIRES MUNICIPALES

Lorsqu'une affaire est renvoyée à la Commission des affaires municipales conformément à la loi, l'approbation par la Commission a la même portée que si elle était accordée par le ministre ou par un conseil municipal. Lorsque l'approbation ou l'autorisation est donnée, la demande est censée être conforme aux exigences de la loi et il ne peut pas être fait opposition à la décision pour des raisons d'ordre technique ou autre vice de forme.

## ARTICLE 63. EXCLUSION DES REQUÊTES AU CABINET

Bien que l'article 94 de la loi sur la Commission des affaires municipales de l'Ontario (**Ontario Municipal Board Act**) stipule que les décisions de la Commission peuvent faire l'objet de requête au Cabinet, cet article ne s'applique pas aux décisions relatives aux questions renvoyées ou interjetées en appel auprès de la Commission en vertu de la **Loi sur l'aménagement du territoire!** Il s'ensuit que les décisions de la Commission des affaires municipales relatives aux questions d'aménagement sont définitives, sauf si le ministre déclare que les questions concernent un intérêt provincial.

## ARTICLE 64. REPRISE PAR LE MINISTRE DE QUESTIONS RENVOYÉES À LA CAMO

La loi stipule à différentes occasions que le ministre peut renvoyer une question à la Commission des affaires municipales pour que celle-ci prenne une décision. Ainsi, au lieu d'approuver un plan officiel, le ministre peut renvoyer le plan à la Commission. Si le renvoi a lieu à l'initiative du ministre, la question peut être reprise à un moment quelconque avant que la décision soit prise. Si le renvoi est la conséquence d'une demande faite par une ou plusieurs personnes, la question ne peut être reprise qu'avec l'accord de toutes les personnes qui ont demandé le renvoi.

## ARTICLE 65. PORTÉE DE L'APPROBATION PAR L'AUTORITÉ BÉNÉFICIANT D'UNE DÉLÉGATION DE POUVOIR

La loi stipule que le ministre peut déléguer des pouvoirs à un conseil ou à un conseil d'aménagement ou qu'un conseil peut déléguer certains pouvoirs à un comité du conseil, un fonctionnaire désigné ou un comité de morcellement des terres. L'approbation ou l'autorisation donnée par l'autorité bénéficiant de la délégation a la même valeur que l'approbation donnée par le ministre ou par le conseil.

## ARTICLE 66. PÉNALITÉ

Les personnes ou sociétés qui enfreignent les dispositions de certains articles de la loi ou de certains règlements sont passibles d'amendes. Parmi ces dispositions citons: la vente de terrains d'après des plans non enregistrés (article 51), les maisons mobiles (article 45) et tout règlement de zonage (article 34), règlement d'utilisation différée (article 35), règlement d'exploitation accrue (article 36), règlement de restriction provisoire (article 37), règlement d'utilisation temporaire (article 38), règlement du plan d'implantation (article 40) ou tout arrêté ministériel (article 46). Les amendes sont plus élevées dans le cas des sociétés que dans celui des particuliers et elles peuvent être imposées quotidiennement pour toute la durée de l'infraction.

## ARTICLE 67. DIVULGATION SELON LA LOI SUR L'ÉVALUATION FONCIÈRE

Les rôles d'évaluation peuvent être consultés par le public mais les données servant à leur préparation sont confidentielles. Un employé municipal peut recevoir des données confidentielles lorsqu'elles concernent l'aménagement du territoire. Mais l'employé est passible d'amendes ou de peines d'emprisonnement s'il divulgue ces renseignements à des personnes non autorisées à en avoir connaissance.

## ARTICLE 68. BARÈME DES DROITS

Les municipalités peuvent exiger des droits pour traiter les demandes relatives aux questions d'aménagement du territoire. Ces droits doivent être fixés par voie de règlement et avoir pour but de couvrir uniquement les frais engagés par la municipalité pour traiter la demande.

Un conseil de municipalité, un comité de dérogation ou un comité de morcellement des terres est autorisé à réduire le montant des droits ou à y renoncer dans certains cas particuliers.

L'auteur d'une demande qui n'accepte pas les droits exigés peut les verser sous réserve et en appeler à la Commission des affaires municipales dans les 30 jours du paiement des droits. La CAMO entend l'appel et peut le rejeter ou ordonner un remboursement selon ce qu'elle juge approprié.

## ARTICLE 69. RÈGLEMENTS

Le Cabinet peut rendre des règlements relatifs à ce qui suit:

- l'annonce et la tenue de réunions afin que le public puisse participer à l'examen des questions relatives au plan officiel ou au zonage;
- les droits exigés à propos des demandes de dérogation lorsque le pouvoir a été délégué par le ministre à un conseil d'aménagement;
- les règles de procédure prévues pour les comités de dérogation, comités de morcellement des terres et les conseils municipaux et les autorités bénéficiant de la délégation de pouvoirs du conseil qui sont des autorités chargées d'accorder des autorisations;
- les organismes ou personnes qui doivent être consultés dans le cas de demandes d'autorisations;
- les règles de procédure relatives aux demandes de dérogations mineures confiées à un comité de dérogation.

## ARTICLE 70. INCOMPATIBILITÉ AVEC D'AUTRES LOIS

Les questions tombant sous le coup de la **Loi sur l'aménagement du territoire** peuvent également, dans certains cas, être assujetties à d'autres textes de loi. Dans de tels cas, les exigences de chacune des lois doivent être respectées, mais en cas d'incompatibilité entre les exigences de la **Loi sur l'aménagement du territoire** et celles d'une autre loi, c'est la **Loi sur l'aménagement du territoire** qui l'emporte.

## ARTICLE 71. DISPOSITIONS TRANSITOIRES, PLANS OFFICIELS

Tout plan officiel approuvé conformément à l'ancienne **Loi sur l'aménagement du territoire** reste en vigueur. Mais comme la loi de 1983 exclut l'aménagement en commun dans le Sud de la province, les plans officiels en commun sont abrogés d'office deux ans après la date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi. Les seules exceptions concernent les plans officiels maintenus en vigueur par arrêté ministériel et les plans d'aménagement en commun qui sont adoptés par un conseil de comté ou un conseil d'aménagement (dans le Nord de l'Ontario). Au cours du délai de deux ans, le ministre peut, par voie d'arrêté, maintenir en vigueur tout plan d'aménagement en commun ou partie de celui-ci. Le ministre peut également attribuer un plan d'aménagement en commun ou une partie d'un tel plan à une municipalité locale ou à un comté. Il est également possible d'obtenir l'abrogation ou la modification anticipée proposée par une municipalité concernée par un plan d'aménagement en commun.

## ARTICLE 72. DISPOSITIONS TRANSITOIRES, CONSEILS D'AMÉNAGEMENT

Toutes les anciennes zones d'aménagement dans le Sud de l'Ontario, y compris les zones d'aménagement en commun et les zones subsidiaires, sont dissoutes. La loi de 1983 ne prévoit des zones d'aménagement en commun que dans le Nord de l'Ontario et des zones d'aménagement comprenant uniquement un territoire non érigé en municipalité.

## ARTICLE 73. ABROGATION DU CHAPITRE 379 LRO 1980

L'ancienne **Loi sur l'aménagement du territoire** est abrogée (paragraphe 73(1)) à l'exception de l'article 40 (paragraphe 73(2)) sur la réglementation du plan d'implantation qui restera en vigueur pendant un certain temps afin que les municipalités puissent préparer des politiques de plan officiel à propos de la procédure relative à la réglementation du plan d'implantation.

## ARTICLE 74. QUESTIONS DEMEURANT VALIDES D'APRÈS L'ANCIENNE LOI

Toutes les questions d'aménagement ou les procédures introduites avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi continueront d'être assujetties à l'ancienne loi si elles sont antérieures au 1er août 1983:

- ratification d'un règlement d'adoption d'un plan officiel, d'une modification ou de l'abrogation d'un plan officiel; désignation d'une zone à réexploiter; règlement de zonage ou modification d'un tel règlement;
- règlement de zonage ou modification d'un tel règlement adopté par le conseil;
- demandes individuelles de modification du plan officiel, ou autre demande relative au plan de lotissement ou au zonage;
- demande de réglementation du plan d'implantation déposée ou demande de dérogation faite.

## ARTICLE 75. ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA NOUVELLE LOI

La nouvelle loi entre en vigueur lors de sa proclamation par le Cabinet. La loi a été proclamée le 1er août 1983 à l'exception de l'article 40 (voir l'article 73 à la page 45).

## ARTICLE 76. TITRE ABRÉGÉ

Le titre officiel de la loi est la **Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire.**

This publication is also available in English on request.

Pour plus de renseignements s'adresser à la
**Direction des politiques de planification locale**
777, rue Bay
13e étage
TORONTO (Ontario)
M5G 2E5
Téléphone: (416)585-6225